

# Ejendomsgruppen Danmark ApS

Ringager 4D, st., 2605 Brøndby

CVR-nr. 28 11 93 99

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2022.

---

Henrik Bøge Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsgruppen Danmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 22. marts 2022

### Direktion

Henrik Bøge Mikkelsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsgruppen Danmark ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsgruppen Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 22. marts 2022

### One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79

Egon Ramskov Laursen

statsautoriseret revisor  
mne34372

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsgruppen Danmark ApS Ringager 4D, st. 2605 Brøndby
	CVR-nr.: 28 11 93 99
	Stiftet: 30. september 2004
	Hjemsted: Hvidovre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Bøge Mikkelsen
<b>Revision</b>	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
<b>Kapitalinteresse</b>	Ejendomsgruppen I ApS, Brøndby

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er handel med fast ejendom, såvel indenlandske som udenlandske, samt administration af ejendomme og beslægtet virksomhed, herunder formidling af fast ejendom til investorer. Selskabet besidder desuden kapitalandele i andre ejendomsselskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 641 t.kr. mod 1.063 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.240 t.kr. mod -573 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsgruppen Danmark ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret for indregning af kapitalandele i associerede virksomheder. Ændringen er en følge af ændrede beskrivelse af kategoriseringen af kapitalandele i årsregnskabsloven. Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder klassificeres fremover som kapitalinteresser.

Tidligere blev selskabets kapitalandele i associerede virksomheder indregnet under kapitalandele i associerede virksomheder. Tilgodehavender hos associerede virksomheder klassificeres fremover som tilgodehavender hos kapitalinteresser. Tidligere blev tilgodehavender hos associerede virksomheder indregnet under tilgodehavender hos associerede virksomheder.

Ovenstående ændring påvirker hverken årets resultat før og efter skat, ligesom balancesummen og egenkapital er upåvirket, både i indeværende og sidste regnskabsår.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger samt eksterne omkostninger..

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der direkte kan henføres til omsætningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven re-guleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>641.384</b>	<b>1.062.666</b>
1 Personaleomkostninger	-534.946	-1.011.817
<b>Driftsresultat</b>	<b>106.438</b>	<b>50.849</b>
Indtægt af kapitalinteresse	2.127.099	-630.313
Andre finansielle indtægter	9.965	10.934
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.934	-4.430
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.239.568</b>	<b>-572.960</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2.239.568</b>	<b>-572.960</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.127.099	-630.313
Overføres til overført resultat	112.469	57.353
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.239.568</b>	<b>-572.960</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalinteresse	19.196.774	17.069.675
Finansielle anlægsaktiver i alt	19.196.774	17.069.675
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.196.774</b>	<b>17.069.675</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.596	11.596
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	202.093	693.411
Andre tilgodehavender	0	147.137
Periodeafgrænsningsposter	1.396	1.745
Tilgodehavender i alt	215.085	853.889
Likvide beholdninger	486.261	75.763
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>701.346</b>	<b>929.652</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.898.120</b>	<b>17.999.327</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.166.774	17.039.675
Overført resultat	-1.423.155	-1.535.624
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.743.619</b>	<b>17.504.051</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	154.501	495.276
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	154.501	495.276
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>154.501</b>	<b>495.276</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.898.120</b>	<b>17.999.327</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	2.000.000	17.669.988	-1.592.977	18.077.011
Resultatandel	0	-630.313	57.353	-572.960
Egenkapital 1. januar 2021	2.000.000	17.039.675	-1.535.624	17.504.051
Resultatandel	0	2.127.099	112.469	2.239.568
	<b>2.000.000</b>	<b>19.166.774</b>	<b>-1.423.155</b>	<b>19.743.619</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	529.107	1.001.500
Andre omkostninger til social sikring	2.272	3.787
Personalemkostninger i øvrigt	<u>3.567</u>	<u>6.530</u>
	<b>534.946</b>	<b>1.011.817</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	184	207
Andre finansielle omkostninger	<u>3.750</u>	<u>4.223</u>
	<b>3.934</b>	<b>4.430</b>
<b>3. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. januar	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>
Opskrivninger 1. januar	17.039.675	17.669.988
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>2.127.099</u>	<u>-630.313</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>19.166.774</b>	<b>17.039.675</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>19.196.774</b>	<b>17.069.675</b>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

				Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomsgrup- pen Danmark ApS
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	
Ejendomsgruppen I ApS, Brøndby	33,33 %	<u>57.590.322</u>	<u>6.381.298</u>	<u>19.196.774</u>
		<b>57.590.322</b>	<b>6.381.298</b>	<b>19.196.774</b>



## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Ejendomsgruppen I ApS's gældsforpligtelser, er der givet følgende pantsætninger:

- Der er stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor Ejendomsgruppen I ApS's realkreditgældlån. Kautionen er på 49,7 mio. kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 451 t.kr., som ikke er indregnet i årsrapporten, da der er usikkerhed forbundet med den fremtidige anvendelse heraf.

#### Eventualforpligtelser

Lejekontrakt:

Selskabet har indgået huslejeaftale med en årlig husleje på 51 t.kr. Lejemålet kan opsiges med 3 måneders varsel.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Bøge Mikkelsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-534994687272

IP: 89.32.xxx.xxx

2022-03-24 15:16:39 UTC

NEM ID 

## Egon Ramskov Laursen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-583407551657

IP: 185.103.xxx.xxx

2022-03-24 15:37:20 UTC

NEM ID 

## Henrik Bøge Mikkelsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-534994687272

IP: 89.32.xxx.xxx

2022-03-24 17:03:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DEWW6-EFEEY-SM700-G2AWD-M215X-5E53J

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>