



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET EGEPARKSHUSENE APS

BRØNSHØJHOLMS ALLÉ 3, 2700 BRØNSHØJ

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. december 2019

Djaffar Davar Dust Shalchi

CVR-NR. 29 19 03 13

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS Brønshøjholms Allé 3 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 29 19 03 13 Stiftet: 23. november 2005 Hjemsted: Brønshøj Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Djaffar Davar Dust Shalchi
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K Jyske Bank Vesterbrogade 9 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 3. december 2019

Direktion:

Djaffar Davar Dust Shalchi

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

København, den 3. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Søndergaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32069

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens bogførte værdi er af ledelsen fastsat til 325.000.000 kr., svarende til et forventet gennemsnitsligt afkast på ca. 4,25 % p.a.

Afkastgraden er af ledelsen overordnet fastsat ud fra forventet markedspris, og i øvrigt er der taget højde for følgende:

- * Beliggenhed
- * Udlejningssituation
- * Renteniveau
- * Udviklingspotentiale

I den udstrækning, markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændres.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		11.920.854	7.699.410
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.068.430	79.564.853
DRIFTSRESULTAT		12.989.284	87.264.263
Andre finansielle indtægter.....	2	-5.817	144.619
Andre finansielle omkostninger.....	3	-4.701.443	-6.260.792
RESULTAT FØR SKAT		8.282.024	81.148.090
Skat af årets resultat.....	4	1.799.640	-17.493.170
ÅRETS RESULTAT		10.081.664	63.654.920
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		8.105.162	2.436.671
Overført resultat.....		1.976.502	61.218.249
I ALT		10.081.664	63.654.920

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		325.024.736	321.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	325.024.736	321.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		325.024.736	321.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	84.545
Andre tilgodehavender.....		0	2.023.016
Periodeafgrænsningsposter.....		62.613	63.544
Tilgodehavender.....		62.613	2.171.105
Likvider.....		3.800.183	7.772.874
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.862.796	9.943.979
AKTIVER.....		328.887.532	330.943.979

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		84.359.045	82.382.543
Forslag til udbytte.....		8.105.162	2.436.671
EGENKAPITAL.....	6	92.589.207	84.944.214
Hensættelse til udskudt skat.....		24.268.272	26.067.912
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		24.268.272	26.067.912
Gæld til realkreditinstitutter.....		176.244.547	178.180.466
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	176.244.547	178.180.466
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	1.935.919	1.893.775
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		2.701.372	3.093.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		399.004	186.734
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		24.525.459	31.598.240
Gæld til associerede virksomheder.....		0	221.097
Anden gæld.....		6.223.752	4.758.254
Kortfristede gældsforpligtelser.....		35.785.506	41.751.387
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		212.030.053	219.931.853
PASSIVER.....		328.887.532	330.943.979
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	-5.817	144.619	
	-5.817	144.619	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.168.648	1.563.763	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.532.795	4.697.029	
	4.701.443	6.260.792	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	-1.799.640	17.493.170	
	-1.799.640	17.493.170	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. juli 2018.....		210.987.239	
Tilgang.....		2.956.306	
Kostpris 30. juni 2019.....		213.943.545	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....		110.012.761	
Årets værdireguleringer.....		1.068.430	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2019.....		111.081.191	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....		325.024.736	

Dagsværdi for bolig- og erhvervsjendom

Ejendommen er beliggende i Kokkedal og er udlejet til bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 11.136 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast, der er beregnet ud fra en normaleje for området.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 13.990 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 16.613 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 2.623 tkr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 4,25% ved udlejningen til bolig, samt 6% ved udlejning af kontor og 7% ved udlejning til dagligvarer, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravetsvarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Kokkedal.

NOTER

						Note
Egenkapital						6
		Selskabs-	Overført	Forslag til	I alt	
		kapital	overskud	udbytte		
Egenkapital 1. juli 2018.....		125.000	82.382.543	2.436.671	84.944.214	
Betalt udbytte.....				-2.436.671	-2.436.671	
Forslag til resultatdisponering.....			1.976.502	8.105.162	10.081.664	
Egenkapital 30. juni 2019.....		125.000	84.359.045	8.105.162	92.589.207	
 Langfristede gældsforpligtelser						7
	30/6 2019	Afdrag	Restgæld	30/6 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
BRF Kredit 48.621.000.....	48.621.000	0	48.590.767	48.621.000	0	
BRF Kredit 30.000.000.....	28.075.279	758.797	24.110.510	28.817.729	742.450	
BRF Kredit 31.000.000.....	28.940.971	781.893	24.852.339	29.705.728	764.757	
BRF Kredit 15.667.000.....	14.623.216	395.230	12.556.502	15.009.784	386.586	
BRF Kredit 57.920.000.....	57.920.000	0	57.754.191	57.920.000	0	
	78.180.466	1.935.920	67.864.309	80.074.241	1.893.793	
 Eventualposter mv.						8
Eventualforpligtelser						
Selskabet er part i en verserende skattesag mod Skattestyrelsen.						
Skattestyrelsen er af den opfattelse, at selskabet aldrig har haft til hensigt at sælge boligblokkene, hvorfor det er Skattestyrelsens opfattelse, at der ej heller har været ret til momsfradrag for byggeomkostningerne.						
Det er derfor Skattestyrelsens opfattelse, at selskabet mangler at betale 16.971.418 kr. pr. 30. juni 2018.						
Det er vores opfattelse, at selskabet hele tiden har haft til hensigt at sælge boligblokkene, men da det ikke har været muligt, er boligblokkene imellemtiden blevet udlejet, hvorfor selskabet også foretager en årlig reguleringsforpligtelse af momsen.						
Den årlige reguleringsforpligtelse for indkomståret 2019 udgør 2.056.306 kr.						
Vi er af den overbevisning, at Skattestyrelsen ikke får medhold i kravet som en éngangsbetaling.						
Retssagen er medtaget som en eventualforpligtelse i årsregnskabet, hvilket vi finder korrekt.						
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Arca Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

I selskabets ejendom er der tinglyst pantebrev for prioritetsgæld indregnet i balancen med en restgæld pr. 30. juni 2019 på 178.180.466 kr. Den bogførte værdi af ejendomme, som er stillet til sikkerhed, udgør 325.000.000 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.