



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
FREDERIKSSUNDSVEJ 146A ST., 2700 BRØNSHØJ

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. november 2021

Djaffar Davar Dust Shalchi

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS Frederikssundsvej 146A st. 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 29 19 03 13 Stiftet: 23. november 2005 Hjemsted: Brønshøj Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Djaffar Davar Dust Shalchi
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 18. november 2021

Direktion:

Djaffar Davar Dust Shalchi

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 18. november 2021

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 384.192.000 kr., svarende til et forventet gennemsnitsligt afkast på ca. 3,75 % 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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		11.243.820	11.435.340
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		47.945.869	7.069.133
DRIFTSRESULTAT		59.189.689	18.504.473
Andre finansielle omkostninger.....	2	-3.428.833	-4.073.335
RESULTAT FØR SKAT		55.760.856	14.431.138
Skat af årets resultat.....	3	-10.721.215	-1.542.500
ÅRETS RESULTAT		45.039.641	12.888.638
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		8.827.744	8.271.916
Overført resultat.....		36.211.897	4.616.722
I ALT		45.039.641	12.888.638

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		384.192.000	334.080.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	384.192.000	334.080.000
ANLÆGSAKTIVER.....		384.192.000	334.080.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		209.381	0
Periodeafgrænsningsposter.....		65.785	103.344
Tilgodehavender.....		275.166	103.344
Likvider.....		1.982.818	2.448.190
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.257.984	2.551.534
AKTIVER.....		386.449.984	336.631.534

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		125.187.664	88.975.767
Forslag til udbytte.....		8.827.744	8.271.916
EGENKAPITAL.....		134.140.408	97.372.683
Hensættelse til udskudt skat.....		36.531.987	25.810.772
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		36.531.987	25.810.772
Gæld til realkreditinstitutter.....		173.232.490	174.265.544
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	173.232.490	174.265.544
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.075.274	1.979.002
Gæld til pengeinstitutter.....		55	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		2.340.662	2.908.341
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		424.044	39.766
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		28.891.968	26.839.411
Anden gæld.....		8.813.096	7.416.015
Kortfristede gældsforpligtelser.....		42.545.099	39.182.535
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		215.777.589	213.448.079
PASSIVER.....		386.449.984	336.631.534
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	125.000	88.975.767	8.271.916	97.372.683
Forslag til resultatdisponering.....		36.211.897	8.827.744	45.039.641
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-8.271.916	-8.271.916
Egenkapital 30. juni 2021.....	125.000	25.187.664	8.827.744	34.140.408

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.011.967	900.370	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.416.866	3.172.965	
	3.428.833	4.073.335	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	10.721.215	1.542.500	
	10.721.215	1.542.500	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. juli 2020.....		215.929.676	
Tilgang.....		2.166.131	
Kostpris 30. juni 2021.....		218.095.807	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....		118.150.324	
Årets værdireguleringer.....		47.945.869	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....		166.096.193	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....		384.192.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejendom	
Dagsværdi 30. juni 2021.....		384.192.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		47.945.869	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendom

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 14.392 tkr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 3,75% ved udlejningen, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravetsvarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Kokkedal.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	175.307.764	2.075.274	161.564.952	176.244.546
	75.307.764	2.075.274	61.564.952	76.244.546

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****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., for indkomståret 2020 1.986.131 kr. og for indkomståret 2021 1.986.131 kr.

Hertil har Skattestyrelsen tilskrevet opkrævningsrenter svarende til 1.868 tkr.

Vi er af den overbevisning, at Skattestyrelsen ikke får medhold i kravet som en éngangsbetaling og at selskabet dermed ikke skal betale de tilskrevne renter.

Selskabet har fået henstand til sagen er behandlet i Skatteanklestyrelsen, dog senest til den 31. marts 2024.

På grund af henstanden er den årlige reguleringsforpligtelse for indkomståret 2019-2021 derfor afsat som skyldig moms under anden gæld.

Retssagen er medtaget som en eventualforpligtelse i årsregnskabet, hvilket vi finder korrekt.

Selskabet er endvidere part i en verserende retssag mod en tidligere lejer, men sagen forventes ikke at medføre væsentlige omkostninger eller erstatninger for selskabet. Det er uvist, hvornår sagen afsluttes.

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Arca Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

I selskabets ejendom er der tinglyst pantebreve for prioritetsgæld indregnet i balancen med en restgæld pr. 30. juni 2021 på 175.308 tkr. Den bogførte værdi af ejendomme, som er stillet til sikkerhed, udgør 384.192 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS for 2020/21 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.