

# Egholm Skov- og landbrug ApS

Nyportstræde 43, 1., 4600 Køge  
CVR-nr. 29 31 39 97

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.05.24

Dorte Falck  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Egholm Skov- og landbrug ApS  
Nyportstræde 43, 1.  
4600 Køge

Hjemsted: Køge  
CVR-nr.: 29 31 39 97  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Dorte Falck  
Rikke Falck

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Egholm Skov- og landbrug ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 1. maj 2024

**Direktionen**

Dorte Falck

Rikke Falck

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Egholm Skov- og landbrug ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Egholm Skov- og landbrug ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 1. maj 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne41286

## Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.165.388</b>	<b>986.112</b>
3 Personaleomkostninger	-392.512	-408.900
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>772.876</b>	<b>577.212</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>772.876</b>	<b>577.212</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-250.000	1.150.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>522.876</b>	<b>1.727.212</b>
Finansielle indtægter	1.026.459	106.492
Finansielle omkostninger	-574.813	221.935
<b>Resultat før skat</b>	<b>974.522</b>	<b>2.055.639</b>
Skat af årets resultat	-282.279	-360.130
<b>Årets resultat</b>	<b>692.243</b>	<b>1.695.509</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overført resultat	192.243	1.195.509
<b>I alt</b>	<b>692.243</b>	<b>1.695.509</b>

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	30.400.000	25.850.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.400.000</b>	<b>25.850.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.400.000</b>	<b>25.850.000</b>
Andre tilgodehavender	1.943.756	3.604.681
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.943.756</b>	<b>3.604.681</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.175.768	9.661.126
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>8.175.768</b>	<b>9.661.126</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>649.473</b>	<b>334.060</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>10.768.997</b>	<b>13.599.867</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>41.168.997</b>	<b>39.449.867</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
4	Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
	Overført resultat	18.544.551	18.352.308
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>24.044.551</b>	<b>23.852.308</b>
	Hensættelser til udskudt skat	431.234	398.916
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>431.234</b>	<b>398.916</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	6.581.515	6.681.968
5	Deposita	669.367	568.268
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.250.882</b>	<b>7.250.236</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	105.893	108.823
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	7.699.640	7.712.078
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.000	33.150
	Selskabsskat	249.961	49.154
	Anden gæld	1.341.836	45.202
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.442.330</b>	<b>7.948.407</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.693.212</b>	<b>15.198.643</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>41.168.997</b>	<b>39.449.867</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	5.000.000	18.352.308	500.000	23.852.308
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	192.243	500.000	692.243
Saldo pr. 31.12.23	5.000.000	18.544.551	500.000	24.044.551

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Indregning af investeringsejendomme foretages til dagsværdi.

Ændringer i de anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for målingen af investerings-ejendommene.

Der henvises til note 6, hvor dette forhold og effekten af henholdsvis en stigning / et fald i afkastkrav på et procentpoint omtales.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udleje fast ejendom samt at eje og administrere værdipapirer.

	2023 DKK	2022 DKK
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	392.512	408.900
I alt	392.512	408.900
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

#### 4. Selskabskapital

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.23	250.000	5%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.23	250.000	5%

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	105.893	5.835.733	6.687.408	6.790.791
Deposita	0	568.268	669.367	568.268
I alt	105.893	6.404.001	7.356.775	7.359.059

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Unoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.23	30.400.000	8.175.768
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-250.000	517.090

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte investeringsejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) af investeringsejendomme er anvendt afkastprocenter i intervallet 3,0 % til 6,5 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med DKK 4,3 mio. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende DKK 24,0 mio. til DKK 19,7 mio.

En formindskelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med DKK 7,1 mio. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende DKK 24,0 mio. til DKK 31,1 mio.

Kapitalandele i unoterede værdipapirer indregnes på baggrund af den, af selskabets bankforbindelse, oplyste kursværdi.

## 7. Eventualforpligtelser

Der er på selskabets ejendom Karensmindevej 8, 4300 Holbæk tinglyst realkreditpantebrev på t.DKK 4.533. Gælden pr. 31.12.23 er ikke indregnet i selskabets balance for 31.12.23, idet der ydes statslig støtte på hele ydelsen. Lånet er overtaget udenfor købesummen.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.687 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.873, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 15.300. Ejerpantebrevene henligger i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for alle mellemværender med ejerforeninger har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 81, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.400.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

Nedskrivninger af fordring

Selskabets hensættelse til tab på tilgodehavender (fordring) er revurderet på balancedagen som følge af udviklingen i en retssag, hvor der i året er tilbageført en nedskrivning af fordring, på t.DKK 1.625.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.