



## **E.G. Ejendomme ApS**

Nordre Fasanvej 186 B, kl.  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 30 48 50 09

### **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2022

---

Casper Hey Graugaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for E.G. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. marts 2022

### Direktion

Casper Hey Graugaard

Peter René Enggaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejerne i E.G. Ejendomme ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for E.G. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 28. marts 2022

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45890

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

E.G. Ejendomme ApS  
Nordre Fasanvej 186 B, kl.  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30 48 50 09

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 27. marts 2007

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

### Direktion

Casper Hey Graugaard  
Peter René Enggaard

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten, bortset fra vurdering af ejendommens dagsværdi jf. årsrapportens note 1, hvortil der henvises.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 43.991, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 952.543.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E.G. Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter omfatter huslejeindtægter, i forbindelse med udlejning af selskabets ejendomme. Indtægten indregnes i det år, den vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkast procent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvor ved dagsværdien fremkommer.



## Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>45.860</b>	<b>51.103</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>45.860</b>	<b>51.103</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	20.000	260.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>65.860</b>	<b>311.103</b>
Finansielle omkostninger		-7.855	-526
<b>Resultat før skat</b>		<b>58.005</b>	<b>310.577</b>
Skat af årets resultat	3	-14.014	-68.398
<b>Årets resultat</b>		<b>43.991</b>	<b>242.179</b>
Overført resultat		43.991	242.179
		<b>43.991</b>	<b>242.179</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	1.120.000	1.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.120.000</b></u>	<u><b>1.100.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.120.000</b></u>	<u><b>1.100.000</b></u>
Andre tilgodehavender		0	6.075
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>6.075</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>283.851</b></u>	<u><b>252.941</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>283.851</b></u>	<u><b>259.016</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.403.851</b></u></u>	<u><u><b>1.359.016</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		652.543	608.552
<b>Egenkapital</b>		<b>952.543</b>	<b>908.552</b>
Hensættelse til udskudt skat		161.920	150.480
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>161.920</b>	<b>150.480</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Gæld til associerede virksomheder		210.026	205.010
Selskabsskat		574	4.158
Anden gæld		23.788	35.816
Deposita		50.000	50.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>289.388</b>	<b>299.984</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>289.388</b>	<b>299.984</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.403.851</b>	<b>1.359.016</b>

## Egenkapitaloppørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	300.000	608.552	908.552
Årets resultat	0	43.991	43.991
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>300.000</b>	<b>652.543</b>	<b>952.543</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2021 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 4, hvortil der henvises.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der tilknyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og ejendommens dagsværdi finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

### 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	20.000	260.000
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>20.000</b>	<b>260.000</b>
	<b>20.000</b>	<b>260.000</b>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	2.574	4.158
Årets udskudte skat	11.440	64.240
	<b>14.014</b>	<b>68.398</b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021	800.000
Kostpris 31. december 2021	800.000
Værdireguleringer 1. januar 2021	300.000
Årets værdireguleringer	20.000
Værdireguleringer 31. december 2021	320.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.120.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætninger og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentlige forudsætninger som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien er oplyst nedenfor.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til mellem 1 % og 2 % af nuværende lejeindtægt.

Driftsomkostningerne udgør mellem 40 % og 45 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringssats og et individuelt fastsat afkastkrav på 5,00 %. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringssats / gennemsnitligt afkastkrav

	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	4,75	5,00	5,25
Dagsværdi	1.180.000	1.120.000	1.070.000
Ændring i dagsværdi	60.000	0	-50.000