

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2023**

**Egelund Invest ApS**  
Dexter Gordons Vej 65, 6. th  
2450 København SV

CVR nr. 31851653

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 12. juni 2024

**Dirigent**

Cathrine Egelund Ingemann Hansen

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Egelund Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Selskabets årsrapport for 2023 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 12. juni 2024

## Direktion

Cathrine Egelund Ingemann Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i Egelund Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Egelund Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisoreres 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 12. juni 2024

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Dennis Cronbach  
statsautoriseret revisor  
mne32222

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Egelund Invest ApS for regnskabsåret 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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.

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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tilæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Skat af årets resultat

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Finansielle anlægsaktiver

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat. Kapitalandele fra disse virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsrapporten fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Tilgodehavender

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

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

## Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

## Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	60.105	55.410
1. Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	85.632	-69.054
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>145.737</b>	<b>-13.644</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	199.546	109.600
Andre finansielle indtægter	293	0
Øvrige finansielle omkostninger	-129	-3.960
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>345.447</b>	<b>91.996</b>
Skat af årets resultat	-32.130	-29.433
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>313.317</b>	<b>62.563</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	199.546	109.600
Udloddet á conto udbytte	0	130.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	58.900
Overført resultat	113.771	-235.937
<b>Disponeret i alt</b>	<b>313.317</b>	<b>62.563</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb	61.000	0



## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
2. Investeringsejendomme	2.220.000	2.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.220.000</b>	<b>2.200.000</b>
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i kapitalinteresser	298.211	223.664
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>298.211</b>	<b>223.664</b>
 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <b>2.518.211</b>	 <b>2.423.664</b>
 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	 40.000	 0
Andre tilgodehavender	0	4.078
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>40.000</b>	<b>4.078</b>
 Likvide beholdninger	 93.572	 16.825
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>93.572</b>	<b>16.825</b>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <b>133.572</b>	 <b>20.903</b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b>2.651.783</b>	 <b>2.444.567</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	223.211	148.664
Overført resultat	2.203.995	1.965.224
Udbytte for regnskabsåret	0	58.900
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.577.206</u></b>	<b><u>2.322.788</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	29.448	10.609
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>29.448</u></b>	<b><u>10.609</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	65.632
Selskabsskat	13.291	2.171
Anden gæld	31.245	42.774
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	593	593
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>45.129</u></b>	<b><u>111.170</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>45.129</u></b>	<b><u>111.170</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>2.651.783</u></b>	<b><u>2.444.567</u></b>

3. Væsentlige aktiviteter
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
5. Dagsværdireguleringer

## Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	150.000	150.000
<b>Ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>
<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>		
Primo	148.665	539.064
Årets resultatandel	199.546	109.600
Foreslået udbytte i datterselskaber	-125.000	-500.000
<b>Ultimo</b>	<b>223.211</b>	<b>148.664</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	1.965.224	1.701.161
Overført fra resultatdisponering	113.771	-235.937
Foreslået udbytte i datterselskaber	125.000	500.000
<b>Ultimo</b>	<b>2.203.995</b>	<b>1.965.224</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	58.900	400.000
Udloddet á conto udbytte	0	130.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	58.900
Udbetalt udbytte	-58.900	-530.000
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>	<b>58.900</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.577.206</b>	<b>2.322.788</b>

# Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	0

## 2. Investeringsejendomme

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2023 baseret på en afkastprocent 3,0 % i lighed med den anvendte afkastprocent i Colliers Markedspuls.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2023 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -317 og t.kr. 444.

## 3. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at fungere som holdingselskab

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

## 5. Dagsværdireguleringer

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	2.220.000
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	85.632
Dagsværdiniveau	3

### Information om dagsværdiniveauer

#### Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

#### Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

#### Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Cathrine Egelund Ingemann Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Cathrine Egelund Ingemann Hansen  
Direktør  
ID: 98408229-d04e-4a34-b1f5-de4f0f294880  
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 14:34:11  
Underskrevet med MitID



## Cathrine Egelund Ingemann Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Cathrine Egelund Ingemann Hansen  
Dirigent  
ID: 98408229-d04e-4a34-b1f5-de4f0f294880  
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 14:34:11  
Underskrevet med MitID



## Dennis Cronbach

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Dennis Bjørn Cronbach  
Revisor  
ID: 0e821980-56b6-4397-b856-03ac57c1d09e  
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 14:47:18  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 96cbc1wUQUx251858776

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).