

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2022**

**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 22. marts 2023

**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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 22. marts 2023

## 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 2022 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 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 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 22. marts 2023

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

Dennis Cronbach  
statsautoriseret revisor  
mne32222

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Egelund Invest ApS for regnskabsåret 2022 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 nettorealisationsværdi.

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	2022	2021
Bruttofortjeneste	55.410	316
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-69.054	117.277
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>-13.644</b>	<b>117.593</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	109.600	346.957
Øvrige finansielle omkostninger	-3.960	-1.090
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>91.996</b>	<b>463.460</b>
Skat af årets resultat	-29.433	16.653
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>62.563</b>	<b>480.113</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	109.600	346.956
Udloddet á conto udbytte	130.000	200.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	400.000
Overført resultat	-235.937	-466.843
<b>Disponeret i alt</b>	<b>62.563</b>	<b>480.113</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb	0	130.000



## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
1. Investeringsejendomme	2.200.000	2.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.200.000</b>	<b>2.200.000</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i kapitalinteresser	223.664	614.065
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>223.664</b>	<b>614.065</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.423.664</b>	<b>2.814.065</b>
Skatteaktiv	0	16.653
Andre tilgodehavender	4.078	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.078</b>	<b>16.653</b>
Likvide beholdninger	16.825	146.797
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>16.825</b>	<b>146.797</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>20.903</b>	<b>163.450</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.444.567</b>	<b>2.977.515</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	148.664	539.064
Overført resultat	1.965.224	1.701.161
Udbytte for regnskabsåret	58.900	400.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.322.788</u></b>	<b><u>2.790.225</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	10.609	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>10.609</u></b>	<b><u>0</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.632	65.632
Selskabsskat	2.171	0
Anden gæld	42.774	88.946
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	593	32.712
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>111.170</u></b>	<b><u>187.290</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>111.170</u></b>	<b><u>187.290</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>2.444.567</u></b>	<b><u>2.977.515</u></b>
2. Væsentlige aktiviteter		
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4. Dagsværdireguleringer		

## Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
<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	539.064	592.108
Årets resultatandel	109.600	346.956
Foreslået udbytte i datterselskaber	-500.000	-400.000
<b>Ultimo</b>	<b>148.664</b>	<b>539.064</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	1.701.161	1.768.004
Overført fra resultatdisponering	-235.937	-466.843
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	500.000	400.000
<b>Ultimo</b>	<b>1.965.224</b>	<b>1.701.161</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	400.000	200.000
Udloddet á conto udbytte	130.000	200.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	400.000
Udbetalt udbytte	-530.000	-400.000
<b>Ultimo</b>	<b>58.900</b>	<b>400.000</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.322.788</b>	<b>2.790.225</b>

# Noter

---

## 1. Investerings ejendomme

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2022 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 2022 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -315 og t.kr. 440.

## 2. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at fungere som holdingselskab

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

## 4. Dagsværdireguleringer

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2022	2.200.000
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	-69.054
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 Ingemann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Cathrine Egelund Ingemann Hansen

Dirigent

ID: 98408229-d04e-4a34-b1f5-de4f0f294880

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 12:19:33

Underskrevet med MitID



## Cathrine Ingemann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Cathrine Egelund Ingemann Hansen

Direktør

ID: 98408229-d04e-4a34-b1f5-de4f0f294880

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 12:19:33

Underskrevet med MitID



## Dennis Cronbach

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Dennis Cronbach

Revisor

ID: 1232019904532

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 14:07:55

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b3fb26nzJmm249673332

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).