

**Egedal Invest ApS**  
**Kongstedgårds Alle 25, 6600 Vejen**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 38 77 64 44**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

---

**Ulrik Egedal**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

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

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Egedal Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 26. juni 2024

**Direktion**

Ulrik Egedal  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Egedal Inwest ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Vejen, den 26. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann  
statsautoriseret revisor  
mne27728

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Egedal Invest ApS Kongstedgårds Alle 25 6600 Vejen
	CVR-nr.: 38 77 64 44
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ulrik Egedal, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Torvegade 16 6600 Vejen
<b>Kapitalinteresser</b>	Sødal Boliger ApS, Vejen Sødal Boliger 1 ApS, Vejen Sødal Boliger 2 ApS, Vejen

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten for selskabet er salg, formidling af leasing og anden hermed beslægtet virksomhed, at fungere som holdingselskab og i øvrigt drive investeringsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 708 t.kr. mod 1.046 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 490 t.kr. mod 813 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Egedal Inwest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>708.499</b>	<b>1.045.571</b>
1 Personaleomkostninger	-472.272	-495.129
<b>Driftsresultat</b>	<b>236.227</b>	<b>550.442</b>
Indtægter af kapitalinteresser	311.591	393.441
Andre finansielle indtægter	112	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-6.074	-10.318
<b>Resultat før skat</b>	<b>541.856</b>	<b>933.565</b>
Skat af årets resultat	-51.942	-120.340
<b>Årets resultat</b>	<b>489.914</b>	<b>813.225</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	311.591	393.441
Udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overføres til overført resultat	56.323	301.984
<b>Disponeret i alt</b>	<b>489.914</b>	<b>813.225</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Kapitalinteresser	1.422.101	1.110.510
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.422.101</u>	<u>1.110.510</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.422.101</u></b>	<b><u>1.110.510</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.805	205.375
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	75.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	570.000	570.000
	Tilgodehavende selskabsskat	12.058	0
	Andre tilgodehavender	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.621.863</u>	<u>850.375</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>166</u>
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>166</u>
	Likvide beholdninger	<u>228.131</u>	<u>925.046</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.849.994</u></b>	<b><u>1.775.587</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.272.095</u></b>	<b><u>2.886.097</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	958.645	647.054
6 Overført resultat	1.814.668	1.758.345
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.945.313</u></b>	<b><u>2.573.199</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.300	20.711
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	252.538	166.544
Selskabsskat	0	78.340
Anden gæld	42.944	47.303
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>326.782</u>	<u>312.898</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>326.782</u></b>	<b><u>312.898</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.272.095</u></b>	<b><u>2.886.097</u></b>
<b>8 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	468.864	488.864		
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408		
Personaleomkostninger i øvrigt	0	2.857		
	<u>472.272</u>	<u>495.129</u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	<u>6.074</u>	<u>10.318</u>		
	<u>6.074</u>	<u>10.318</u>		
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>		
<b>3. Kapitalinteresser</b>				
Kostpris 1. januar 2023	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>		
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>		
Opskrivninger 1. januar 2023	1.035.510	642.070		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>311.591</u>	<u>393.440</u>		
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<u>1.347.101</u>	<u>1.035.510</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>1.422.101</u>	<u>1.110.510</u>		
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>				
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos Egedal Inwest ApS</b>
Sødal Boliger ApS, Vejen	50 %	1.160.380	154.340	580.190
Sødal Boliger 1 ApS, Vejen	50 %	1.259.094	320.226	629.547
Sødal Boliger 2 ApS, Vejen	50 %	424.727	148.615	212.364
		<u>2.844.201</u>	<u>623.181</u>	<u>1.422.101</u>

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2023	647.054	253.613
Resultatandel	311.591	393.441
	<u>958.645</u>	<u>647.054</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2023	1.758.345	1.456.361
Årets overførte overskud eller underskud	56.323	301.984
	<u>1.814.668</u>	<u>1.758.345</u>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2023	117.800	114.400
Udloddet udbytte	-117.800	-114.400
Udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
	<u>122.000</u>	<u>117.800</u>
<b>8. Oplysninger om dagsværdi</b>		<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. december 2023		0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-55</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen		

## Noter

---

<b>10. Eventualposter</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>	
	t.kr.
Kautionsforpligtelser	<u>278</u>
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<u><b>278</b></u>