

Egedal Ejendomme ApS

Gjølstensåsen 267, 3650 Ølstykke

CVR-nr. 40 89 98 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2022.

Andreas Georg Grønbæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Egedal Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 1. februar 2022

Direktion

Andreas Georg Grønbæk

Christian Peter Grønbæk

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Egedal Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Egedal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 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.

København, den 1. februar 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Beuchert

statsautoriseret revisor
mne32794

Selskabsoplysninger

Selskabet

Egedal Ejendomme ApS
Gjelstensåsen 267
3650 Ølstykke

CVR-nr.: 40 89 98 20

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Andreas Georg Grønbæk
Christian Peter Grønbæk

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bankforbindelse

Nykredit

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investeringer i ejendomme i Danmark, herunder køb og salg af fast ejendom og relaterede aktiviteter.

Usædvanlige forhold

Der har i løbet af regnskabsåret ikke indtrådt usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i løbet af regnskabsåret ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 99.554 mod 2.299.270 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ejerkredsen har på en ekstraordinær generalforsamling den 16. april 2021 enstemmigt besluttet at gennemføre en kapitalforhøjelse på nominelt kr. 70.000 fordelt på 70.000 nye anparter. Kapitalforhøjelsen skete ved konvertering af gæld fra ejerkredsen på kr. 4,9 mio. til en overkurs på kr. 4.830.000.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2022.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2021 - 31/12 2021 kr.	31/10 2019 - 31/12 2020 kr.
Bruttofortjeneste	97.654	105.474
Værdiregulering af investeringsejendomme	259.353	3.017.648
1 Personaleomkostninger	-40.000	0
Driftsresultat	317.007	3.123.122
Andre finansielle indtægter	18.651	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-227.606	-175.340
Resultat før skat	108.052	2.947.782
3 Skat af årets resultat	-8.498	-648.512
Årets resultat	99.554	2.299.270
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	99.554	2.299.270
Disponeret i alt	99.554	2.299.270

Balance 31. december

Aktiver	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	9.500.000	10.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.500.000</u>	<u>10.250.000</u>
5 Andre tilgodehavender	948.651	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>948.651</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.448.651</u>	<u>10.250.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35.938	5.050
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.180	0
Andre tilgodehavender	12.425	0
Tilgodehavender i alt	<u>62.543</u>	<u>5.050</u>
Likvide beholdninger	56.385	3.170
Omsætningsaktiver i alt	<u>118.928</u>	<u>8.220</u>
Aktiver i alt	<u>10.567.579</u>	<u>10.258.220</u>

Balance 31. december

Passiver		2021	2020
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	115.000	45.000
	Overkurs ved emission	4.830.000	0
	Overført resultat	2.398.824	2.299.270
	Egenkapital i alt	7.343.824	2.344.270
Hensatte forpligtelser			
7	Hensættelser til udskudt skat	456.194	648.512
	Hensatte forpligtelser i alt	456.194	648.512
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.600.000	0
	Deposita	61.600	64.885
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.661.600	64.885
	Kortfristet del af langfristet gæld	54.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.428	205.506
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.266.270
	Gæld til associerede virksomheder	146.208	874.749
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	200.816	0
	Anden gæld	642.509	854.028
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.105.961	7.200.553
	Gældsforpligtelser i alt	2.767.561	7.265.438
	Passiver i alt	10.567.579	10.258.220
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overkurs ved emis- sion kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	45.000	0	2.299.270	2.344.270
Kontant kapitaludvidelse	70.000	4.830.000	0	4.900.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	99.554	99.554
	115.000	4.830.000	2.398.824	7.343.824

Noter

	1/1 2021 - 31/12 2021 kr.	31/10 2019 - 31/12 2020 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	40.000	0
	40.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0

Noter

	1/1 2021 - 31/12 2021 kr.	31/10 2019 - 31/12 2020 kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	62.550	116.070
Andre finansielle omkostninger	165.056	59.270
	227.606	175.340
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	200.816	0
Årets regulering af udskudt skat	-192.318	648.512
	8.498	648.512
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	7.232.352	0
Tilgang i årets løb	2.342.869	7.232.352
Afgang i årets løb	-2.148.829	0
Kostpris 31. december 2021	7.426.392	7.232.352
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	3.017.648	0
Årets regulering til dagsværdi	0	3.017.648
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-944.040	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	2.073.608	3.017.648
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	9.500.000	10.250.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Andre tilgodehavender

Tilgang i årets løb	948.651	0
Kostpris 31. december 2021	948.651	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	948.651	0

6. Virksomhedskapital

Der er i året sket kapitalforhøjelse ved konvertering af gæld fra ejerkredsen.

7. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2021	648.512	0
Udskudt skat af årets resultat	-192.318	648.512
	456.194	648.512

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2021.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CAG Invest ApS, CVR-nr. 34406425 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egedal Ejendomme 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter og eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Driftsomkostninger indeholder ejendomsskat, forsikringer samt andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg samt administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 finansiel 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.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Egedal Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Peter Grønbæk

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-864137081024

IP: 2.130.xxx.xxx

2022-02-02 12:17:54 UTC

NEM ID 

Andreas Georg Grønbæk

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-299081578997

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-02-02 12:34:37 UTC

NEM ID 

Michael Beuchert

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-316259877058

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-02-02 16:40:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0WNFP-JX87-432QN-FEZCG-Q5W7G-BEHP5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>