

Egeberg Ejendomme ApS

Rebikkavej 31, 1. th., 2900 Hellerup

CVR-nr. 41 21 85 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2022.

Henrik Egeberg
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 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Egeberg Ejendomme 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 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. maj 2022

Direktion

Henrik Egeberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Egeberg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Egeberg 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 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.

København, den 25. maj 2022

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Benjamin Møller Obel

Statsautoriseret revisor
mne44149

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabet | Egeberg Ejendomme ApS Rebekkavej 31, 1. th. 2900 Hellerup |
| | CVR-nr.: 41 21 85 09 |
| | Stiftet: 18. februar 2020 |
| | Hjemsted: Gentofte |
| | Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 |
| Direktion | Henrik Egeberg |
| Revisor | BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer |
| Dattervirksomheder | Egeberg Entreprise- og Byggestyring ApS, Gentofte Egeberg Entreprise Erhverv ApS, Gentofte |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at være holdingselskab og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -89.900 mod 55.685 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 354.609 mod -190.875 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | <u>1/1 - 31/12 2021</u> | <u>18/2 - 31/12 2020</u> |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Bruttotab | -89.900 | 55.685 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 114.916 | -148.361 |
| Driftsresultat | 25.016 | -92.676 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 5.700.000 | 0 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | -5.290.055 | 0 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -73.752 | -110.211 |
| Resultat før skat | 361.209 | -202.887 |
| 2 Skat af årets resultat | -6.600 | 12.012 |
| Årets resultat | 354.609 | -190.875 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 354.609 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -190.875 |
| Disponeret i alt | 354.609 | -190.875 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|------------------|-------------------|
| Note | 2021 | 2020 |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 6.181.064 | 8.221.142 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 6.181.064 | 8.221.142 |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 124.945 | 5.300.000 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 124.945 | 5.300.000 |
| Anlægsaktiver i alt | 6.306.009 | 13.521.142 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 637.825 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 48.000 | 0 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0 | 106.012 |
| Tilgodehavender i alt | 685.825 | 106.012 |
| Likvide beholdninger | 94.781 | 34.370 |
| Omsætningsaktiver i alt | 780.606 | 140.382 |
| Aktiver i alt | 7.086.615 | 13.661.524 |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---|------------------|-------------------|
| Note | 2021 | 2020 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | 5.423.734 | 5.069.125 |
| Egenkapital i alt | 5.463.734 | 5.109.125 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.404.780 | 2.497.235 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.404.780 | 2.497.235 |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld | 196.000 | 257.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 7.500 | 7.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 5.656.664 |
| Selskabsskat | 0 | 94.000 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 6.600 | 0 |
| Anden gæld | 8.001 | 40.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 218.101 | 6.055.164 |
| Gældsforpligtelser i alt | 1.622.881 | 8.552.399 |
| | | |
| Passiver i alt | 7.086.615 | 13.661.524 |

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overkurs ved emission</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 18. februar 2020 | 40.000 | 5.260.000 | 0 | 5.300.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | -190.875 | -190.875 |
| Overført til overført resultat | 0 | -5.260.000 | 5.260.000 | 0 |
| Egenkapital 1. januar 2021 | <u>40.000</u> | <u>0</u> | <u>5.069.125</u> | <u>5.109.125</u> |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 354.609 | 354.609 |
| | <u>40.000</u> | <u>0</u> | <u>5.423.734</u> | <u>5.463.734</u> |

Noter

| | 1/1 - 31/12 2021 | 18/2 - 31/12 2020 |
|---|---------------------|----------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 38.523 | 88.501 |
| Andre finansielle omkostninger | 35.229 | 21.710 |
| | 73.752 | 110.211 |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Sambeskatningsbidrag | 6.600 | -12.012 |
| | 6.600 | -12.012 |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2021 | 8.369.503 | 8.300.000 |
| Tilgang i årets løb | 367.425 | 69.503 |
| Afgang i årets løb | -2.325.466 | 0 |
| Kostpris 31. december 2021 | 6.411.462 | 8.369.503 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021 | -148.361 | 0 |
| Årets afskrivninger | -118.873 | -148.361 |
| Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver | 36.836 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021 | -230.398 | -148.361 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | 6.181.064 | 8.221.142 |

Noter

| | 31/12 2021 | 31/12 2020 |
|--|-------------------|------------------|
| 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2021 | 5.300.000 | 5.300.000 |
| Tilgang i årets løb | 115.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2021 | 5.415.000 | 5.300.000 |
| Nedskrivninger i året | -5.290.055 | 0 |
| Nedskrivninger 31. december 2021 | -5.290.055 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | 124.945 | 5.300.000 |

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat | Regnskabsmæssig værdi hos Egeberg Ejendomme ApS |
|---|-----------|----------------|-----------------|---|
| Egeberg Entreprise- og Byggestyring ApS, Gentofte | 100 % | 84.945 | -129.860 | 84.945 |
| Egeberg Entreprise Erhverv ApS, Gentofte | 100 % | 40.000 | 0 | 40.000 |
| | | 124.945 | -129.860 | 124.945 |

5. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2021 | Kortfristet del af langfristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2021 | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.600.780 | 196.000 | 1.404.780 | 601.000 |
| | 1.600.780 | 196.000 | 1.404.780 | 601.000 |

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egeberg 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 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 tilbageførsler 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.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.

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. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 50 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

Egeberg Ejendomme ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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”.

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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer 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 skatemæssigt 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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