

**EE Ejendomme ApS**

**Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg**

**CVR-nr. 41 27 14 69**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022  
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. juni 2023

---

Jan Paulsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EE Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 9. juni 2023

### Direktion

Knud Erik Andersen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EE Ejendomme ApS  
Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg

CVR-nr.: 41 27 14 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 24. marts 2020

Hjemsted: Gladsaxe

### Direktion

Knud Erik Andersen, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve jordarealer og landbrugsejendomme og foranledige drift heraf samt at udleje jordarealer til energiprojekter

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 3.672.189, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 45.040.569.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EE Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af leje- og forpagtningsindtægt ved udlejning af selskabets grunde og ejendomme.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Omkostninger indeholder direkte og indirekte udgifter såsom ejendomsskatter og strøm mv

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

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

	<b>Brugstid</b>
Stuehus	25 år
Driftsbygninger	25 år

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for EE Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Efter sambeskatningsreglerne overtager koncernens øverste moderselskab, som administrationselskab, hæftelse for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med betaling af sambeskatningsbidrag.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>3.545.498</b>	<b>3.081.836</b>
Andre driftsindtægter		-637.570	551.625
Direkte omkostninger		-561.822	-860.641
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-365.911</u>	<u>-858.694</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.980.195</b>	<b>1.914.126</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-362.342</u>	<u>-813.967</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.617.853</b>	<b>1.100.159</b>
Resultater af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-59.379	0
Finansielle indtægter	2	208.910	172.949
Finansielle omkostninger	3	<u>-6.256.940</u>	<u>-9.806.797</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.489.556</b>	<b>-8.533.689</b>
Skat af årets resultat		<u>817.367</u>	<u>1.704.469</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-3.672.189</u></b>	<b><u>-6.829.220</u></b>
Overført resultat		<u>-3.672.189</u>	<u>-6.829.220</u>
		<b><u>-3.672.189</u></b>	<b><u>-6.829.220</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	145.433.857	123.565.720
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>145.433.857</u></b>	<b><u>123.565.720</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	6	2.708.246	2.526.681
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.708.246</u></b>	<b><u>2.526.681</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>148.142.103</u></b>	<b><u>126.092.401</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	70.676
Andre tilgodehavender		3.622.972	140.779
Udskudt skatteaktiv		876.418	1.788.723
Periodeafgrænsningsposter		76.197	20.435
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.575.587</u></b>	<b><u>2.020.613</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>122.529</u></b>	<b><u>71.026</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>4.698.116</u></b>	<b><u>2.091.639</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>152.840.219</u></b>	<b><u>128.184.040</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		41.001	41.001
Overført resultat		<u>44.999.568</u>	<u>-2.328.243</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b><u>45.040.569</u></b>	<b><u>-2.287.242</u></b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>48.378</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>48.378</u></b>	<b><u>0</u></b>
Banker		77.393.570	75.515.439
Gæld til kreditinstitutter		5.111.575	5.136.804
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>25.117.360</u>	<u>49.368.289</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b><u>107.622.505</u></b>	<b><u>130.020.532</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	29.504	22.938
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.826	249.375
Anden gæld		<u>38.437</u>	<u>178.437</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>128.767</u></b>	<b><u>450.750</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>107.751.272</u></b>	<b><u>130.471.282</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>152.840.219</u></b>	<b><u>128.184.040</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse**

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	41.001	-2.328.243	-2.287.242
Koncerntilskud	0	51.000.000	51.000.000
Årets resultat	0	-3.672.189	-3.672.189
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>41.001</b>	<b>44.999.568</b>	<b>45.040.569</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har indgået en administrationsaftale med European Energy A/S. Heri indgår en mindre andel af ledelsesaf lønning, idet selskabets ledelse ikke modtager løn eller andre vederlag.

<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	181.565	170.820
Kursreguleringer	<u>27.345</u>	<u>2.129</u>
	<b><u>208.910</u></b>	<b><u>172.949</u></b>

<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.172.946	8.225.050
Andre finansielle omkostninger	2.056.778	1.576.769
Kursreguleringer omkostninger	<u>27.216</u>	<u>4.978</u>
	<b><u>6.256.940</u></b>	<b><u>9.806.797</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	124.432.294
Tilgang i årets løb	25.918.048
Afgang i årets løb	<u>-3.811.717</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>146.538.625</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	866.573
Årets afskrivninger	362.342
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-124.147</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>1.104.768</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>145.433.857</u></u></b>

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	0	0
Tilgang i årets løb	11.001	100.346.563
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>100.346.563</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>11.001</u>	<u>0</u>
Årets resultat	-50.979	0
Overførsel resultat tidligere perioder	-8.400	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>48.378</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-11.001</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>



## Noter

### 6 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der
Kostpris 1. januar 2022	2.526.681
Tilgang i årets løb	181.565
Kostpris 31. december 2022	2.708.246
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>2.708.246</b>

### 7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 41.001 anparter á nominel kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	75.515.439	77.393.570	0	0
Gæld til kreditinstitutter	5.159.741	5.111.575	29.504	5.022.231
Gæld til tilknyttede virksomheder	49.368.289	25.117.360	0	0
	<b>130.043.469</b>	<b>107.622.505</b>	<b>29.504</b>	<b>5.022.231</b>

## Noter

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KEA I Holding ApS og resten af selskaberne, der indgår i denne sambeskatningskreds. Selskabet hæfter siden dets stiftelse solidarisk for danske selskabsskatter m.v. indenfor sambeskatningskredsen.

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet European Energy A/S.

Koncernrapporten for European Energy A/S. kan rekvireres på følgende adresse:

[www.europeanenergy.com](http://www.europeanenergy.com)