



**K/S Egedal Storbutik,
Valdemarsvej**

Marselis Tværevej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 41876352

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.04.2023

Jonas Frøslev
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej

Marselis Tværvvej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41876352

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Henrik Folmer Busk Rasmussen, formand

Søren Ørslund

Claus Sloth Bechmann-Arildsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.03.2023

Bestyrelse

Henrik Folmer Busk Rasmussen
formand

Søren Ørslund

Claus Sloth Bechmann-Arildsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 24.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Kasper Vestergaard Jessen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42784

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Valdemarsvej 7, 3650 Ølstykke.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter er forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en positiv værdiregulering på t.kr. 670. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, idet afkastkravet er hævet i forhold til sidste årsregnskab.

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 32 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivninger på låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 1.727. Det er t.kr. 348 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.107.443	1.138.129
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		670.000	69.299
Driftsresultat		2.777.443	1.207.428
Andre finansielle omkostninger	1	(413.071)	(401.538)
Årets resultat		2.364.372	805.890
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.364.372	805.890
Resultatdisponering		2.364.372	805.890

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		44.970.000	44.300.000
Materielle aktiver	2	44.970.000	44.300.000
Anlægsaktiver		44.970.000	44.300.000
Andre tilgodehavender		52.026	1.774
Periodeafgrænsningsposter		0	5.737
Tilgodehavender		52.026	7.511
Omsætningsaktiver		52.026	7.511
Aktiver		45.022.026	44.307.511

Passiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		14.000.000	14.000.000
Overført overskud eller underskud		3.170.262	805.890
Egenkapital		17.170.262	14.805.890
Gæld til realkreditinstitutter		24.115.005	25.217.883
Bankgæld		2.259.556	2.778.939
Langfristede gældsforpligtelser	3	26.374.561	27.996.822
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.110.205	1.111.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.541	60.771
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.730	40.943
Anden gæld		276.727	291.345
Kortfristede gældsforpligtelser		1.477.203	1.504.799
Gældsforpligtelser		27.851.764	29.501.621
Passiver		45.022.026	44.307.511
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.000.000	805.890	14.805.890
Årets resultat	0	2.364.372	2.364.372
Egenkapital ultimo	14.000.000	3.170.262	17.170.262

Den vedtægtsmæssig bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.151	1.793
Renteomkostninger i øvrigt	409.920	399.745
	413.071	401.538

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	44.230.701
Kostpris ultimo	44.230.701
Dagsværdireguleringer primo	69.299
Årets dagsværdireguleringer	670.000
Dagsværdireguleringer ultimo	739.299
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.970.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,25% pr. 31.12.2022 mod 6,14% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,3 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3,9 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år udgør 1.173 kr. mod 1.139 kr. i året.

Størrelsen på ejendommen udgør 2.397 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Ejendommen er udlejet til 2 lejere indenfor detail- og kontorbranchen.

Selskabet har indgået lejekontrakt med hovedlejer, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber i 2035. Selskabets hovedlejer udgør 88% af de samlede lejeindtægter.

Den indledende uopsigelighed for øvrig lejer udløber i 2031.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.110.205	1.111.740	24.115.005	20.564.216
Bankgæld	0	0	2.259.556	1.800.000
	1.110.205	1.111.740	26.374.561	22.364.216

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb. Dog tidligst 31.12.2025.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb.
- Opstartshonorar, der løber over selskabets første tre regnskabsår.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 932 t.kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 27.370 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 4.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 44.970 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for mellemværendet med selskabets pengeinstitut er der givet transport i lejekontrakter, herunder kontrakternes løbende betalinger.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Det foregående regnskabsår var selskabets første regnskabsår og dækker perioden 24.11.2020 - 31.12.2021. Dermed er der ikke direkte sammenlignelighed med tallene for 2022, som udgør 12 måneder.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Balancen**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.