

# **Edelgaard Capital ApS**

Stu diestræde 12, 2. th, 1455 København K

CVR-nr. 42 10 51 20

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2023.

---

Thomas Edelgaard Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Edelgaard Capital 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 5. juli 2023

### Direktion

Thomas Edelgaard Christensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Edelgaard Capital ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Edelgaard Capital ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Randers SØ, den 5. juli 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Finn J. Vammen  
statsautoriseret revisor  
mne19677

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Edelgaard Capital ApS Studiestræde 12, 2. th 1455 København K
	CVR-nr.: 42 10 51 20
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Edelgaard Christensen
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn
<b>Kapitalinteresse</b>	CYKOM ApS, København

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og leje fast ejendom samt i at eje kapitalandele i andre selskaber, investeringsvirksomhed samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 17.576 mod -50.905 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.158 mod -84.897 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2022 forventede et positivt resultat efter skat for 2022. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet forventer et positivt resultat i 2023.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, der har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>	<u>8/2 - 31/12 2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>17.576</b>	<b>-50.905</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-17.207	-9.294
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>369</b>	<b>-60.199</b>
Andre finansielle indtægter	39.123	0
Øvrige finansielle omkostninger	-42.650	-24.698
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.158</b>	<b>-84.897</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.158</b>	<b>-84.897</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-3.158	-84.897
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.158</b>	<b>-84.897</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.046.383	1.977.298
Materielle anlægsaktiver i alt	2.046.383	1.977.298
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.339.123	1.000.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.339.123	1.000.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.385.506</b>	<b>2.977.298</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	0	105.529
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>105.529</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.385.506</b>	<b>3.082.827</b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	0	1.650.000
Overført resultat	1.561.945	-84.897
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.611.945</b>	<b>1.615.103</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
1 Gæld til realkreditinstitutter	1.298.735	1.335.669
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.298.735	1.335.669
Kortfristet del af langfristet gæld	38.453	37.807
Gæld til pengeinstitutter	5.317	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.556	28.748
Anden gæld	1.406.500	65.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.474.826	132.055
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.773.561</b>	<b>1.467.724</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.385.506</b>	<b>3.082.827</b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedska- pital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 8. februar 2021	0	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	50.000	1.650.000	0	1.700.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-84.897</u>	<u>-84.897</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.650.000	-84.897	1.615.103
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-3.158	-3.158
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-1.650.000</u>	<u>1.650.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.561.945</u></b>	<b><u>1.611.945</u></b>

**Noter**

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>1. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.337.188	1.373.476
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-38.453</u>	<u>-37.807</u>
	<b><u>1.298.735</u></b>	<b><u>1.335.669</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>1.194.229</u>	 <u>1.235.380</u>

**2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.393 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.046 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Edelgaard Capital 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes driftsomkostninger samt administration.

#### 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, 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	50 år	60 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris.

#### 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.

### Gældsforpligtelser

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

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