

**Egedal Udlejningsejendomme ApS**

Stenhøjvej 2  
3650 Ølstykke  
CVR-nr. 42 51 67 40

**Årsrapport for 2023**  
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. juni 2024

---

Maria Louise Friis Kongsaa  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| Ledelsesberetning                              | 4           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december     | 8           |
| Balance 31. december                           | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                           | 11          |
| Noter  | 12          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Egedal Udlejningsejendomme 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Ølstykke, den 19. juni 2024

### Direktion

Maria Louise Friis Kongsaa

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Egedal Udlejningsejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Egedal Udlejningsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 19. juni 2024

Trekroner Revision A/S  
Godkendte Revisorer  
CVR-nr. 28 99 13 55

Michael Plæhn  
Statsautoriseret revisor  
mne34455

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Egedal Udlejningsejendomme ApS  
Stenhøjvej 2  
3650 Ølstykke

CVR-nr.: 42 51 67 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 30. juni 2021

Hjemsted: Egedal

### Direktion

Maria Louise Friis Kongsaa

### Revisor

Trekroner Revision A/S  
Godkendte Revisorer  
Universitetsparken 2  
4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at erhverve ejendomme med henblik på udlejning samt anden virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 189.548, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.620.028.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egedal Udlejningsejendomme ApS for 2023 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.

### 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen for den periode hvor lejemålet har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger til det forbrug af direkte omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afløst brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

|                  | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|------------------|-----------------|------------------|
| Øvrige bygninger | 30 år           | 23-57 %          |

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

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 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

Gældsforpligtelser i øvrigt, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK    | <u>2022</u><br>DKK    |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |             | <b>423.357</b>        | <b>395.828</b>        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |             | -71.027               | -46.823               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |             | <b>352.330</b>        | <b>349.005</b>        |
| Finansielle indtægter                             |             | 19                    | 0                     |
| Finansielle omkostninger                          |             | -107.027              | -94.399               |
| <b>Resultat før skat</b>                          |             | <b>245.322</b>        | <b>254.606</b>        |
| Skat af årets resultat                            | 1           | -55.774               | -40.657               |
| <b>Årets resultat</b>                             |             | <b><u>189.548</u></b> | <b><u>213.949</u></b> |
| Ekstraordinært udbytte                            |             | 2.100.000             | 0                     |
| Overført resultat                                 |             | -1.910.452            | 213.949               |
|   |             | <b><u>189.548</u></b> | <b><u>213.949</u></b> |

## Balance 31. december

|                                 | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK | <u>2022</u><br>DKK |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                    |                    |
| Grunde og bygninger             |             | 3.832.369          | 3.177.274          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <u>3.832.369</u>   | <u>3.177.274</u>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u>3.832.369</u>   | <u>3.177.274</u>   |
| Andre tilgodehavender           |             | 316.167            | 3.751.125          |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 20.962             | 25.536             |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>337.129</u>     | <u>3.776.661</u>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u>70.015</u>      | <u>49.041</u>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u>407.144</u>     | <u>3.825.702</u>   |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u>4.239.513</u>   | <u>7.002.976</u>   |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK      | <u>2022</u><br>DKK      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                         |                         |
| Virksomhedskapital                                 |             | 40.000                  | 40.000                  |
| Overført resultat                                  |             | 1.580.028               | 3.490.480               |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>1.620.028</u></b> | <b><u>3.530.480</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |             | 6.710                   | 5.151                   |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b><u>6.710</u></b>     | <b><u>5.151</u></b>     |
| Banker   |             | 1.556.335               | 2.507.793               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 2           | <b><u>1.556.335</u></b> | <b><u>2.507.793</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2           | 108.200                 | 282.500                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 39.217                  | 137.445                 |
| Selskabsskat                                       |             | 9.290                   | 326.905                 |
| Anden gæld   |             | 512.733                 | 212.702                 |
| Deposita   |             | 387.000                 | 0                       |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>1.056.440</u></b> | <b><u>959.552</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>2.612.775</u></b> | <b><u>3.467.345</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>4.239.513</u></b> | <b><u>7.002.976</u></b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 3           |                         |                         |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>ekstraordinært<br>udbytte | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 40.000                  | 3.490.480            | 0                                      | 3.530.480        |
| Betalt ekstraordinært udbytte        | 0                       | 0                    | -2.100.000                             | -2.100.000       |
| Årets resultat                       | 0                       | -1.910.452           | 2.100.000                              | 189.548          |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>40.000</b>           | <b>1.580.028</b>     | <b>0</b>                               | <b>1.620.028</b> |

## Noter

|  | <u>2023</u>          | <u>2022</u>          |
|--|----------------------|----------------------|
|  | DKK                  | DKK                  |
| <b>1 Skat af årets resultat</b>            |                      |                      |
| Årets aktuelle skat                        | 37.290               | 329.340              |
| Årets udskudte skat                        | 1.559                | -288.683             |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 16.925               | 0                    |
|  | <u><b>55.774</b></u> | <u><b>40.657</b></u> |

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

|        | Gæld<br>1. januar 2023  | Gæld<br>31. december<br>2023 | Afdrag<br>næste år    | Restgæld<br>efter 5 år  |
|--------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Banker | <u>2.790.293</u>        | <u>1.664.535</u>             | <u>108.200</u>        | <u>1.111.500</u>        |
|        | <u><b>2.790.293</b></u> | <u><b>1.664.535</b></u>      | <u><b>108.200</b></u> | <u><b>1.111.500</b></u> |

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker, t.kr. 1.665, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.832.

# PENNEO

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

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

## Maria Louise Friis Kongsaa

Direktør

Serienummer: 4a75d878-0c5e-4e20-a4da-87725dbce430

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-06-26 20:31:22 UTC



## Michael Plæhn

Revisor

Serienummer: 666fbeed-4e30-4cc2-bc0a-a0e447072063

IP: 2.109.xxx.xxx

2024-06-26 20:32:56 UTC



## Maria Louise Friis Kongsaa

Dirigent

Serienummer: 4a75d878-0c5e-4e20-a4da-87725dbce430

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-06-26 20:35:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: ECKNU-OCWXD-HXHQD-4I2AP-X85YO-FUZ05

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 tidsstempelt 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/validator**