

Elledalen Ejendomme ApS

Malmlosevej 51, 2840 Holte

CVR-nr. 43 54 13 58

Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2022

Dirigent:

.....
Anders Nordvig

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Elledalen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 16. november 2022
Direktion:

.....
Anders Nordvig

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Elledalen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Elledalen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den 16. november 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Elledalen Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Malmosevej 51, 2840 Holte
CVR-nr.	43 54 13 58
Stiftet	5. september 2022
Hjemstedskommune	Rudersdal
Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Anders Nordvig
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af besiddelse og drift af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende forudsætninger for værdiansættelsen af selskabets ejendomme til dagsværdi og usikkerheder i forbindelse hermed henvises til note 6.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 1.167.217 kr. og virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 20.896.717 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i årets løb foretaget spaltning af Nordvig Ejendomme A/S med Elledalen Ejendomme ApS' som et af de fortsættende selskaber. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for beskrivelse af den regnskabsmæssige behandling heraf. Sammenligningstallene omfatter således den samlede virksomhed før spaltningen i overensstemmelse med book value metoden.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Resultatopgørelse

kr.	2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste	1.456.069	9.023.257
Personaleomkostninger	-500.000	-1.666.126
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-243.030
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	956.069	7.114.101
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	566.993	24.502.405
Resultat før finansielle poster	1.523.062	31.616.506
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	232.778	-3.047.586
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	29.981
Finansielle indtægter	0	175.272
Finansielle omkostninger	-321.471	-1.658.182
Resultat før skat	1.434.369	27.115.991
Skat af årets resultat	-267.152	-6.825.662
Årets resultat	1.167.217	20.290.329
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	232.778	-2.860.314
Overført resultat	934.439	23.150.643
	1.167.217	20.290.329

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	0	6.143.858
	Investeringsejendomme	60.823.451	250.398.408
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	132.547
		<u>60.823.451</u>	<u>256.674.813</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	4.636.814	10.809.789
		<u>4.636.814</u>	<u>10.809.789</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>65.460.265</u>	<u>267.484.602</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.528.445
	Andre tilgodehavender	12.324	81.598
		<u>12.324</u>	<u>1.610.043</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>3.245.955</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.324</u>	<u>4.855.998</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>65.472.589</u></u>	<u><u>272.340.600</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	1.000.000	7.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.596.814	0
	Overført resultat	15.299.903	91.507.438
	Foreslået udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	20.896.717	98.507.438
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	5.999.917	29.598.705
	Hensatte forpligtelser i alt	5.999.917	29.598.705
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	34.041.605	121.932.133
		34.041.605	121.932.133
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	263.109	1.719.348
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.122.540
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.136.087	1.442.047
	Skyldig selskabsskat	128.452	1.020.006
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	158.705
	Deposita	794.048	2.898.252
	Anden gæld	2.212.654	6.941.426
		4.534.350	22.302.324
	Gældsforpligtelser i alt	38.575.955	144.234.457
	PASSIVER I ALT	65.472.589	272.340.600

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	7.000.000	2.860.314	67.169.772	3.000.000	80.030.086
Overført via resultatdisponering	0	-2.860.314	23.150.643	0	20.290.329
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	1.187.023	0	1.187.023
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 1. juli 2021	7.000.000	0	91.507.438	0	98.507.438
Afgang ved spaltning af virksomhed	-6.000.000	4.364.036	-77.141.974	0	-78.777.938
Overført via resultatdisponering	0	232.778	934.439	0	1.167.217
Egenkapital 30. juni 2022	1.000.000	4.596.814	15.299.903	0	20.896.717

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elledalen Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som spaltning ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervelsestidspunkt uden tilpasning af sammenlignings-tal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som særskilte regnskabsposter i balancen og i reserven for sikringstransaktioner under egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i tilknyttede og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel på baggrund af fremtidig indtjening og markedsafkast.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	500.000	1.369.027
Pensioner	0	199.749
Andre omkostninger til social sikring	0	15.654
Andre personaleomkostninger	0	81.696
	<u>500.000</u>	<u>1.666.126</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>4</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	145.245
Andre finansielle indtægter	0	30.027
	<u>0</u>	<u>175.272</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	131.857	153.991
Andre finansielle omkostninger	189.614	1.504.191
	<u>321.471</u>	<u>1.658.182</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	128.452	685.205
Årets regulering af udskudt skat	138.700	6.140.457
	<u>267.152</u>	<u>6.825.662</u>

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2021	6.497.238	130.375.030	745.388	137.617.656
Tilgange	0	800.000	0	800.000
Afgang ved spaltning	-6.497.238	-97.986.074	-745.388	-105.228.700
Kostpris 30. juni 2022	0	33.188.956	0	33.188.956
Opskrivninger 1. juli 2021	0	120.023.378	0	120.023.378
Værdireguleringer ved fusion/køb af virksomhed	0	-92.955.876	0	-92.955.876
Årets værdireguleringer	0	566.993	0	566.993
Opskrivninger 30. juni 2022	0	27.634.495	0	27.634.495
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	353.380	0	612.841	966.221
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-353.380	0	-612.841	-966.221
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	0	60.823.451	0	60.823.451

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder (Niveau 3 i dagsværdihierakiet).

Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Ved markedsværdiberegning er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 3,32 %.

Afkastkrav for grupper af ejendomme er fastsat til følgende:

- Boliglejemål, København: gns. 3,13 % (94 % af samlet dagsværdi)
- Boliglejemål, øvrigt: 6,0 % - 6,25 % (6 % af samlet dagsværdi)

I værdiansættelsen (afkastkrav) er der taget højde at enkelte ejendomme er ejerlejligheder som kan afstås til en højere værdi pr. kvm. hvis de var fri for salg.

Såfremt afkastkravet falder med 0,25% stiger ejendommens værdi med ca. 4.951 t.kr. og såfremt afkastkravet stiger med 0,25% falder ejendommens værdi med ca. 4.258 t.kr.

Ændringer i skøn over afkast krav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. juli 2021	11.361.617
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-11.321.617
Kostpris 30. juni 2022	40.000
Værdireguleringer 1. juli 2021	-551.828
Årets resultat	232.778
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	4.915.864
Værdireguleringer 30. juni 2022	4.596.814
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	4.636.814

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 31.514 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er i regnskabsåret sambeskattet med Nordvig Invest A/S som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Fra 5. september 2022 er virksomheden sambeskattet med Anders Nordvig I ApS.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter mv. på 34.305 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 60.823 t.kr.

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.”

Anders Nordvig

Direktion

På vegne af: Elledalen Ejendomme ApS

Serienummer: b045230d-ebce-4738-8b64-a08777b6b73f

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-11-16 14:52:21 UTC



Anders Nordvig

Dirigent

På vegne af: Elledalen Ejendomme ApS

Serienummer: b045230d-ebce-4738-8b64-a08777b6b73f

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-11-16 14:52:21 UTC



Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-11-16 15:10:10 UTC



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 tidsstemplet 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/validate>