
EGHOLM 4-6 ApS

CVR-nr.: 10058120

Huginsvej 6C
3400 Hillerød

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

16/05/2024

Tina Baggesen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om review

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EGHOLM 4-6 ApS
Huginsvej 6C
3400 Hillerød

CVR-nr.: 10058120
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Revisor RSM DANMARK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ved Vesterport 6, 5
1612 København V
DK Danmark
CVR-nr.: 25492145
P-enhed: 1020285946

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for EGHOLM 4-6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Helsingør, den 17/05/2024

Direktion

Ulrik Bernt Døssing Nielsen

Bestyrelse

Birgitte Frost Mathiesen

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til kapitalejerne i EGHOLM 4-6 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for EGHOLM 4-6 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav. Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

København, den 17/05/2024

RSM DANMARK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 25492145
Martin Enderberg Lassen, mne40044
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at bortforpagte landbrugsjord og udlejning af fast ejendom, samt investering i værdipapirer.

Usædvanlige forhold

Regnskabsåret har ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Regnskabsåret har ikke været påvirket af usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2023 udviser et resultat kr. 364.339 resulterende i en egenkapital pr. 31. december 2023 på kr. 6.341.829.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har tidligere målt investeringsejendomme til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Ledelsen har besluttet at selskabet fra og med regnskabsåret 2023 måler investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Egenkapitalen primo 2022 ville have været påvirket negativt med kr. 205.341, såfremt der sidste år havde været anvendt dagsværdi for investeringsejendomme. Driftspåvirkningen for 2022 ville have været positiv med kr. 130.398.

	2022
	kr.
Årets af- og nedskrivninger, tilbageførsel	205.341
Årets nedskrivning	-38.176
Regl. udskudt skat	-36.767
	<u>130.398</u>

Årsrapporten er i øvrigt aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i DKK.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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 værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver består af børsnoterede aktier og måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 skatteforpligtelse måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver er modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		810.388	718.729
Eksterne omkostninger		-294.757	-269.585
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		188.190	-38.176
Bruttoresultat		703.821	410.968
Resultat af ordinær primær drift		703.821	410.968
Andre finansielle indtægter		54.322	114.973
Øvrige finansielle omkostninger		-290.345	-131.889
Ordinært resultat før skat		467.798	394.052
Skat af årets resultat		-103.459	-87.494
Årets resultat		364.339	306.558
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		364.339	306.558
I alt		364.339	306.558

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		13.730.159	13.541.969
Materielle anlægsaktiver i alt	1	13.730.159	13.541.969
Anlægsaktiver i alt		13.730.159	13.541.969
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.759
Andre tilgodehavender		26.010	27.168
Tilgodehavender i alt		26.010	31.927
Andre værdipapirer og kapitalandele		708.469	698.863
Værdipapirer og kapitalandele i alt		708.469	698.863
Likvide beholdninger		848.645	711.208
Omsætningsaktiver i alt		1.583.124	1.441.998
AKTIVER I ALT		15.313.283	14.983.967

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		6.216.829	5.852.490
Egenkapital i alt		6.341.829	5.977.490
Hensættelse til udskudt skat		1.193.288	1.141.573
Hensatte forpligtelser i alt		1.193.288	1.141.573
Gæld til realkreditinstitutter		6.682.157	6.714.203
Modtagne forudbetalinger fra kunder		152.960	152.160
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		795.690	787.790
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	7.630.807	7.654.153
Gæld til realkreditinstitutter		44.000	59.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.470	32.673
Skyldig selskabsskat		14.231	65.580
Skyldig moms og afgifter		42.383	38.888
Periodeafgrænsningsposter		21.275	14.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		147.359	210.751
Gældsforpligtelser i alt		7.778.166	7.864.904
PASSIVER I ALT		15.313.283	14.983.967

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	5.852.490	0	5.977.490
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	364.339	0	364.339
Egenkapital, ultimo	125.000	6.216.829	0	6.341.829

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	9.367.164
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	9.367.164
Opskrivninger primo iht. nyt regnskabsprincip	4.174.805
Årets opskrivning	188.190
Opskrivninger ultimo	4.362.995
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.730.159

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Som grundlag er anvendt budget for 2024.

Ejendommen ligger i Storkøbenhavn og udlejes til både bolig og lager. Desuden bortforpagtes landbrugsjord. Den afkastbaserede model har taget udgangspunkt i gennemsnitlig afkastkrav på 4,41% og en normalindtjening korrigeret for ledige lejemål på t.kr. 606.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	6.726.157	44.000	6.682.157	6.462.157
Forudbetaling fra kunder	174.235	21.275	152.960	152.960
Anden gæld	877.774	82.084	795.690	795.690
	7.778.166	147.359	7.630.807	7.410.807

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 6.726 givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 13.730.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0