

---

# **EJENDOMSSELSKABET EGESKOVVEJ 9 ApS**

**CVR-nr.: 33068921**

Kirsebærvej 7  
3060 Espergærde

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**31/05/2023**

---

**Karsten Rasmussen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET EGESKOVVEJ 9 ApS  
Kirsebærvej 7  
3060 Espergærde  
e-mailadresse: kr@krbusinesspartner.dk  
CVR-nr.: 33068921  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for EJENDOMSELSKABET EGESKOVVEJ 9 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.

Espergærde, den 23/03/2023

### **Direktion**

Karsten Rasmussen

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning, danske regnskabsvejledninger samt almindelig anerkendt regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivernes værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiverne og forpligtelserne 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 omkostningerne indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Indtægtskriterium

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder kontoromkostninger og småanskaffelser.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, depotgebyrer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændringer af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller nettorenter.

### Udbytte

Udbytte indregnes i regnskabet på vedtagelsestidspunktet.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investering i ejendomme indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes af ledelsen ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommen baseret på markedets afkastgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som en konsekvens af denne praksis foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på ejendommen.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten benævnt værdiregulering investeringsejendom.

### Tilgodehavende

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

### Egenkapital

Udbytte indregnes som gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som særskilt post under egenkapitalen.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.223.897	1.139.473
Andre driftsindtægter		0	0
Ejendomsomkostninger		-604.642	-537.680
Administrationsomkostninger		-457.445	-421.517
<b>Bruttoresultat</b>		<b>161.810</b>	<b>180.276</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>161.810</b>	<b>180.276</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		107.163	0
Øvrige finansielle omkostninger		-186.488	-168.696
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>82.485</b>	<b>11.580</b>
Skat af årets resultat		-20.416	-3.410
<b>Årets resultat</b>		<b>62.069</b>	<b>8.170</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		62.069	8.170
<b>I alt</b>		<b>62.069</b>	<b>8.170</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		16.000.000	16.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>16.000.000</b>	<b>16.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.000.000</b>	<b>16.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.208	6.073
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		70.631	111.465
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>124.839</b>	<b>117.538</b>
Likvide beholdninger		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>124.839</b>	<b>117.538</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>16.124.839</b>	<b>16.117.538</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		396.928	396.928
Overført resultat		6.299.199	6.237.130
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.696.127</b>	<b>6.634.058</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.714.000	1.714.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.714.000</b>	<b>1.714.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.510.218	6.960.082
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.510.218</b>	<b>6.960.082</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	498.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.690	128.298
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		20.416	3.410
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	8.744
Deposita		122.388	170.387
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>204.494</b>	<b>809.398</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.714.712</b>	<b>7.769.480</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>16.124.839</b>	<b>16.117.538</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	396.928	6.237.130	0	6.634.058
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	62.069	0	62.069
Egenkapital, ultimo	396.928	6.299.199	0	6.696.127

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom	
	2022	2021
Kostpris primo	8.209.223	8.209.223
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.209.223</b>	<b>8.209.223</b>
Værdiregulering primo	7.790.777	7.790.777
Årets værdiregulering	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.790.777</b>	<b>7.790.777</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.000.000</b>	<b>16.000.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en lager- og kontorejendom på kvm 3.524, der er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 7,5 % ved udgangen af 2022. Ejendommen er værdiansat af ledelsen, og der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## 2. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabet har til formål at eje og foretage udlejning af lokalerne i ejendommen beliggende Egeskovvej 9 - 11 i Vallensbæk Strand.

Anparterne i ejendomsselskabet ejes af KR Investment III ApS, Kirsebærvej 7, 3060 Espergærde.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	1