

# **EJENDOMSSELSKABET EGESKOVVEJ 9 ApS**

**CVR-nr.: 33068921**

Kirsebærvej 7  
3060 Espergærde

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**08/05/2022**

---

**Karsten Rasmussen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSELSKABET EGESKOVVEJ 9 ApS  
Kirsebærvej 7  
3060 Espergærde  
e-mailadresse: kr@krbusinesspartner.dk  
CVR-nr: 33068921  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 24/02/2022

### **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 gælds metode 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.139.473	994.421
Andre driftsindtægter		0	0
Ejendomsomkostninger		-537.680	-404.909
Administrationsomkostninger		-421.517	-462.830
<b>Bruttoresultat</b>		<b>180.276</b>	<b>126.682</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>180.276</b>	<b>126.682</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		0	336
Øvrige finansielle omkostninger		-168.696	-148.784
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>11.580</b>	<b>-21.766</b>
Skat af årets resultat		-3.410	3.095
<b>Årets resultat</b>		<b>8.170</b>	<b>-18.671</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		8.170	-18.671
<b>I alt</b>		<b>8.170</b>	<b>-18.671</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		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		6.073	15.605
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.095
Andre tilgodehavender		111.465	2.984
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>117.538</b>	<b>21.684</b>
Likvide beholdninger		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>117.538</b>	<b>21.684</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>16.117.538</b>	<b>16.021.684</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		396.928	396.928
Overført resultat		6.237.130	6.228.960
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.634.058</b>	<b>6.625.888</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 realkreditinstitutter		0	498.107
Kreditinstitutter i øvrigt		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.960.082	6.477.831
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.960.082</b>	<b>6.975.938</b>
Gæld til realkreditinstitutter		498.559	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		128.298	28.545
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.410	0
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.744	27.689
Deposita		170.387	149.624
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>809.398</b>	<b>705.858</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.769.480</b>	<b>7.681.796</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>16.117.538</b>	<b>16.021.684</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	396.928	6.228.960	0	6.625.888
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		8.170	0	8.170
Egenkapital, ultimo	396.928	6.237.130	0	6.634.058

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom	
	2021	2020
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 2021. Ejendommen er værdiansat af ledelsen, og der har ikke været anvendt eksternt 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

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1