

Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS

Brønshøjholms Allé 3, 2700 Brønshøj
CVR-nr. 29 19 03 13

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 16. december 2025

Djaffar Davar Dust Shalchi

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 39 15 52 00
København@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5-6
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS Brønshøjholms Allé 3 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 29 19 03 13 Stiftet: 23. november 2005 Kommune: København Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Djaffar Davar Dust Shalchi
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 29 1561 København V

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Egeparkshusene 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 15. december 2025

Direktion:

Djaffar Davar Dust Shalchi

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

København, den 15. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Søndergaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32069

Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

6

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 tkr.	2023/24 tkr.
Bruttofortjeneste		13.118	14.885
Personaleomkostninger	2	-1.566	-2.151
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000	-17.173
Driftsresultat		12.552	-4.439
Andre finansielle indtægter	3	483	522
Andre finansielle omkostninger	4	-5.279	-4.430
Resultat før skat		7.756	-8.347
Skat af årets resultat	5	-383	2.937
Årets resultat		7.373	-5.410
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.315	8.997
Overført resultat		2.058	-14.407
I alt		7.373	-5.410

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
Investeringsejendomme		381.000	380.000
Materielle anlægsaktiver	6	381.000	380.000
Anlægsaktiver		381.000	380.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		392	407
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		17.143	16.583
Andre tilgodehavender		4	4
Periodeafgrænsningsposter		85	81
Tilgodehavender		17.624	17.075
Likvider		74	6
Omsætningsaktiver		17.698	17.081
Aktiver		398.698	397.081

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
Anpartskapital		125	125
Overført overskud		112.623	110.565
Forslag til udbytte		5.315	8.997
Egenkapital		118.063	119.687
Hensættelse til udskudt skat		34.799	34.416
Hensatte forpligtelser		34.799	34.416
Gæld til realkreditinstitutter		207.993	211.614
Langfristede gældsforpligtelser	7	207.993	211.614
Gæld til realkreditinstitutter		2.920	2.896
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.008	2.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser		229	174
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.182	11.556
Anden gæld		16.504	14.733
Kortfristede gældsforpligtelser		37.843	31.364
Gældsforpligtelser		245.836	242.978
Passiver		398.698	397.081

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Virksomhedens væsentligste aktiviteter 1

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	125	110.565	8.997	119.687
Forslag til resultatdisponering		2.058	5.315	7.373
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-8.997	-8.997
Egenkapital 30. juni 2025	125	112.623	5.315	118.063

Noter

	2024/25 tkr.	2023/24 tkr.
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.		
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	4	5
Løn og gager	1.459	1.958
Andre omkostninger til social sikring	56	51
Andre personaleomkostninger	51	142
	1.566	2.151
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	483	500
Finansielle indtægter i øvrigt	0	22
	483	522
4 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	5.279	4.430
	5.279	4.430
5 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	383	-2.937
	383	-2.937
6 Materielle anlægsaktiver		
tkr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2024		219.162
Tilgang		10.124
Kostpris 30. juni 2025		229.286
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024		150.714
Årets værdireguleringer		1.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025		151.714
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025		381.000

Noter

6 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

tkr.	Investerings- ejendom
Dagsværdi 30. juni 2025	381.000.000

Dagsværdi for bolig- og erhvervsjendom

Ejendommen er beliggende i Kokkedal og er udlejet til bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 11.136 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast, der er beregnet ud fra en normalleje for området.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 16.008 tkr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 4,21% ved udlejningen, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravetsvarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Kokkedal.

7 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	210.913	2.920	194.742	214.510
	210.913	2.920	194.742	214.510

8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en verserende skattesag mod Skattestyrelsen. Skattestyrelsen er af den opfattelse, at selskabet aldrig har haft til hensigt at sælge boligblokkene, hvorfor det er Skattestyrelsens opfattelse, at der ej heller har været ret til momsfradrag for byggeomkostningerne. Det er vores opfattelse, at selskabet hele tiden har haft til hensigt at sælge boligblokkene, men da det ikke har været muligt, er boligblokkene imellemtiden blevet udlejet, hvorfor selskabet også har foretaget en årlig reguleringsforpligtelse af momsen. Den samlede reguleringsforpligtelse er medtaget under gæld ekskl. tilskrevne renter på 7.921 tkr. som afventer udfaldet af retssagen. Selskabet har tabt sagen i første instans, men sagen er herefter anket til en højere retsinstans.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Arca Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Noter

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er der tinglyst pantebrev for prioritetsgæld indregnet i balancen med en restgæld pr. 30. juni 2025 på 210.912 tkr. Den bogførte værdi af ejendomme, som er stillet til sikkerhed, udgør xxx.xxx tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat 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, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.