

# **Eagle Ejendomme ApS**

**CVR-nr.: 38691724**

Dybdalvej 6  
8960 Randers SØ

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**06/07/2022**

---

**Kim Glad**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Eagle Ejendomme ApS Dybdalvej 6 8960 Randers SØ
	CVR-nr: 38691724 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
<b>Revisor</b>	Bæk Revision Ebeltoftvej 1 8960 Randers SØ DK Danmark
	CVR-nr: 16557390 P-enhed: 1001119464

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Eagle Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Eagle Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balancen 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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

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

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.

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Drastrup, 04/07/2022

Bæk Revision  
CVR: 16557390  
Ivan Bæk Andersen, mne16828  
Reg.revisor

# Ledelsesberetning

**Virksomhedens hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter ejendomsdrift samt anden beslægtet virksomhed.

**Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
Der er foretaget enkelte tilvalg i forhold til regnskabsklasse C.  
Årsrapporten er aflagt i danske kr.  
Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelse:

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.  
Bruttofortjeneste består af sammentrækningen af regnskabsposterne "nettoomsætning og andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætningen

Lejeindtægter medtages i det år, hvor ydelsen er leveret.

### Andre eksterne udgifter

Indeholder udgifter til salgsfremmende omkostninger, andre driftsmiddelomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og renteudgifter samt rentetillæg fra Skat.

### Skatter, herunder eventualforpligtelser / udskudt skat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst samt årets forskydning i hensættelse til udskudt skat der kan henføres til resultatopgørelsen.  
Den aktuelle skat for årets skattepligtige indkomst beregnes efter årets gældende skattesats.

### Balance:

Selskabet anvender årsregnskabslovens skema 1, hvorved aktiver opdeles i anlægsaktiver og omsætningsaktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter ejendom og driftsmidler.  
Materielle anlægsaktiver optages til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.  
Der foretages afskrivninger med lige store beløb over aktivets forventede brugstid.  
Der afskrives ikke på grunde.

De forventede brugstider er:

Driftsmidler 10år.	Restværdi efter endt brugsperiode: 0% - 10%
Bygninger 50år.	Restværdi efter endt brugsperiode: 60%.

Aktiver med en kostpris på under 13 tkr pr enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelse i anskaffelsesåret.  
Gevinst eller tab på afhændede materielle anlægsaktiver indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsudgifter.

### Tilgodehavender.

Omfatter tilgodehavende husleje.

### Likvide midler

Indestående i pengeinstitutter optages til amortiseret kostpris der sædvanligvis er den samme som nominel værdi

### Egenkapital

Udbytte, som forventes udbetalt for regnskabsåret, vises i resultatopgørelsen under resultatdisponering.  
Eventuel udloddet udbytte i indkomståret fratrækkes i egenkapitalen.

### Hensættelser / udskudt skat

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af materielle anlægsaktiver.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I den efterfølgende periode indregnes 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Selskabsskat afregnes gennem sambeskatning i moderselskabet Eagle Scandinavia ApS.

Øvrige forpligtelser, såsom anden gæld, skyldig moms og skyldig til tilknyttede virksomheder indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>390.621</b>	<b>366.426</b>
Personaleomkostninger	1	-1.209	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-50.913	-50.913
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>338.499</b>	<b>315.513</b>
Øvrige finansielle omkostninger	2	-176.311	-104.057
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder			-72.647
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>162.188</b>	<b>138.809</b>
Skat af årets resultat		-37.659	-32.515
<b>Årets resultat</b>		<b>124.529</b>	<b>106.294</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		124.529	106.294
<b>I alt</b>		<b>124.529</b>	<b>106.294</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		4.651.280	4.693.202
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		59.502	68.493
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.710.782</b>	<b>4.761.695</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.710.782</b>	<b>4.761.695</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		409.650	409.650
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>409.650</b>	<b>409.650</b>
Likvide beholdninger		89.178	70.959
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>498.828</b>	<b>480.609</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.209.610</b>	<b>5.242.304</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		384.462	259.933
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>434.462</b>	<b>309.933</b>
Hensættelse til udskudt skat		47.912	44.444
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>47.912</b>	<b>44.444</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.929.214	2.045.257
Gæld til banker		630.874	673.508
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>2.560.088</b>	<b>2.718.765</b>
Gæld til realkreditinstitutter		116.043	114.091
Gæld til banker		42.000	40.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.953.786	1.917.880
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		55.319	97.191
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>2.167.148</b>	<b>2.169.162</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.727.236</b>	<b>4.887.927</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.209.610</b>	<b>5.242.304</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Løn og gager	1.209	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
I alt	<u>1.209</u>	<u>0</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

Heraf finansielle omkostninger der hidrører fra tilknyttede virksomheder kr. 76.715

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.045.257	116.043	1.929.214	1.444.134
Kreditinstitutter	672.874	42.000	630.874	445.331
I alt	<u>2.718.131</u>	<u>158.043</u>	<u>2.560.088</u>	<u>1.889.465</u>

## 4. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

Kortfristet gæld tilknyttede virksomheder: Eagle Scandinavia ApS CVR 35673636.  
Optaget til amortiseret restgæld, som svarer til nominel værdi.

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning:

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet Eagle Scandinavia ApS, CVR 35673636.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter og udbytteskat for sambeskattede selskaber.

Den skyldige selskabsskat af sambeskattede indkomster, henvises til moderselskabet årsrapport.

Hæftelser udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af egenkapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

## 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for prioritetsgæld DLR er det givet pant i ejendom.  
Pant i ejendom med realkreditpantebrev kr 2.540.000  
Restgæld kr. 2.045.256  
Bogført værdi ejendom kr. 4.651.280

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i ejendom.  
Pant i ejendom med ejerpantebrev kr 820.000  
Restgæld kr. 682.331  
Bogført værdi ejendom kr. 4.651.280

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2021**  
0