

Ejendomsselskabet Egebæk ApS

Mustrupvej 105B

8320 Mårslet

CVR-nr. 42545775

Årsrapport for 2025

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-04-2026

Christian Chapelle
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for Ejendomsselskabet Egebæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mårslet, den 26-04-2026

Direktion

Christian Chapelle
Adm. direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Egebæk ApS Mustrupvej 105B 8320Mårslet
CVR-nr.	42545775
Stiftelsesdato	14-07-2021
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Direktion	Christian Chapelle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning, opførelse og udvikling af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed samt at drive anden form for investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. -75.012, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 3.400.172, og en egenkapital på kr. -72.412.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Egebæk ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

.....	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

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

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste		136.759	167.579
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-20.039	-40.330
Driftsresultat		116.720	127.249
Andre finansielle omkostninger		-212.867	-239.589
Resultat før skat		-96.147	-112.340
Skat af årets resultat		21.135	24.655
Årets resultat		-75.012	-87.685
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-75.012	-87.685
Resultatdisponering		-75.012	-87.685

Balance 31. december 2025

	Note	2025	2024
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	3.308.922	3.953.961
Materielle anlægsaktiver		3.308.922	3.953.961
Udskudte skatteaktiver		20.378	15.686
Finansielle anlægsaktiver		20.378	15.686
Anlægsaktiver		3.329.300	3.969.647
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.954
Udskudte skatteaktiver		44.915	28.472
Andre tilgodehavender		3.575	0
Periodeafgrænsningsposter		22.382	26.113
Tilgodehavender		70.872	60.539
Omsætningsaktiver		70.872	60.539
Aktiver		3.400.172	4.030.186

Balance 31. december 2025

	Note	2025	2024
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-112.412	-37.401
Egenkapital		-72.412	2.599
Gæld til realkreditinstitutter		2.403.827	2.450.372
Gæld til banker		84.539	608.249
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.488.366	3.058.621
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	92.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		46	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		914.970	804.266
Deposita		58.202	71.900
Kortfristede gældsforpligtelser		984.218	968.966
Gældsforpligtelser		3.472.584	4.027.587
Passiver		3.400.172	4.030.186
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2025	40.000	-37.400	2.600
Årets resultat	0	-75.012	-75.012
Egenkapital 31-12-2025	40.000	-112.412	-72.412

Noter

	2025	2024	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
2. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	212.867	239.589	
	212.867	239.589	
3. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	4.040.925	3.869.925	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	171.000	
Afgang i årets løb	-630.550	0	
Kostpris ultimo	3.410.375	4.040.925	
Af- og nedskrivninger primo	-86.964	-46.634	
Årets afskrivninger	-34.025	-40.330	
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	19.536	0	
Af- og nedskrivninger ultimo	-101.453	-86.964	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.308.922	3.953.961	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	214.602	48.439	2.140.786
Gæld til banker	0	84.539	0
	214.602	132.978	2.140.786

5. Usikkerhed om going concern

Da virksomhedskapitalen er tabt er der usikkerhed om den fortsatte drift. Direktionen vurderer at selskabet vil forøge sin indtjening og derved reetablere den tabte kapital. Direktionen vil tilføje den fornødne likviditet for at opnå den nødvendige drift.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrørersambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Chapelle Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.403.827, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 3.308.922