

# Ejendomsselskabet Egebæk ApS

Mustrupvej 105B

8320 Mårslet

CVR-nr. 42545775

## Årsrapport for 2024

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20-06-2025

---

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 01-01-2024 - 31-12-2024 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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 20-06-2025

### Direktion

Christian Chapelle  
Adm. direktør

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Egebæk ApS Mustrupvej 105B 8320 Mårslet
CVR-nr.	42545775
Stiftelsesdato	14-07-2021
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
<b>Direktion</b>	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 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. -87.685, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 4.030.186, og en egenkapital på kr. 2.599.

### 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 2024 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 eksklusive 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 aktiverens 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 finansiel 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 deklareres.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2024	2023
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>167.579</b>	<b>168.556</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-40.330	-32.785
<b>Driftsresultat</b>		<b>127.249</b>	<b>135.771</b>
Andre finansielle omkostninger		-239.589	-210.573
<b>Resultat før skat</b>		<b>-112.340</b>	<b>-74.802</b>
Skat af årets resultat		24.655	16.456
<b>Årets resultat</b>		<b>-87.685</b>	<b>-58.346</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-87.685	-58.346
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-87.685</b>	<b>-58.346</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024	2023
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	3.953.961	3.823.291
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.953.961</b>	<b>3.823.291</b>
Udskudte skatteaktiver		15.686	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>15.686</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.969.647</b>	<b>3.823.291</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.954	3.454
Udskudte skatteaktiver		28.472	19.503
Periodeafgrænsningsposter		26.113	29.844
<b>Tilgodehavender</b>		<b>60.539</b>	<b>52.801</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>60.539</b>	<b>52.801</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.030.186</b>	<b>3.876.092</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024	2023
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-37.401	50.284
<b>Egenkapital</b>		<b>2.599</b>	<b>90.284</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.450.372	2.495.109
Gæld til banker		608.249	527.513
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.058.621</b>	<b>3.022.622</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.800	11.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		804.266	648.336
Deposita		71.900	103.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>968.966</b>	<b>763.186</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.027.587</b>	<b>3.785.808</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.030.186</b>	<b>3.876.092</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2024	40.000	50.284	90.284
Årets resultat	0	-87.685	-87.685
<b>Egenkapital 31-12-2024</b>	<b>40.000</b>	<b>-37.401</b>	<b>2.599</b>

## Noter

	2024	2023	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	239.589	210.573	
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>239.589</b>	<b>210.573</b>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	3.869.925	1.266.100	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	171.000	2.633.825	
Afgang i årets løb	0	-30.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.040.925</b>	<b>3.869.925</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-46.634	-13.849	
Årets afskrivninger	-40.330	-32.785	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-86.964</b>	<b>-46.634</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.953.961</b>	<b>3.823.291</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	206.061	46.544	2.197.766
Gæld til banker	0	608.249	0
	<b>206.061</b>	<b>654.793</b>	<b>2.197.766</b>

**5. Eventualforpligtelser**

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

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.450.372, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 3.953.961.