

Egholm Skov- og landbrug ApS

Nyportstræde 43, 1., 4600 Køge
CVR-nr. 29 31 39 97

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.23

Dorte Falck
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Egholm Skov- og landbrug ApS
Nyportstræde 43, 1.
4600 Køge
Hjemsted: Køge
CVR-nr.: 29 31 39 97
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Dorte Falck
Rikke Falck

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Egholm Skov- og landbrug ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 30. maj 2023

Direktionen

Dorte Falck

Rikke Falck

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Egholm Skov- og landbrug ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Egholm Skov- og landbrug ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 30. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Johnsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29490

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udleje fast ejendom samt at eje og administrere værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 1.695.509 mod DKK 26.752 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.852.308.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.22		250.000	989.000	5%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.22		250.000	989.000	5%

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	986.112	1.147.242
1 Personaleomkostninger	-408.900	-420.694
Resultat før af- og nedskrivninger	577.212	726.548
Resultat før dagsværdireguleringer	577.212	726.548
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.150.000	-100.000
Resultat af primær drift	1.727.212	626.548
Finansielle indtægter	106.492	1.130.145
Finansielle omkostninger	221.935	-1.980.706
Resultat før skat	2.055.639	-224.013
Skat af årets resultat	-360.130	250.765
Årets resultat	1.695.509	26.752
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	450.000
Overført resultat	1.195.509	-423.248
I alt	1.695.509	26.752

Note	AKTIVER		31.12.22	31.12.21
			DKK	DKK
	Investeringsejendomme		25.850.000	24.700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt		25.850.000	24.700.000
	Anlægsaktiver i alt		25.850.000	24.700.000
	Tilgodehavende selskabsskat		0	52.000
	Andre tilgodehavender		3.604.681	2.133.632
	Tilgodehavender i alt		3.604.681	2.185.632
	Andre værdipapirer og kapitalandele		9.661.126	10.958.837
	Værdipapirer og kapitalandele i alt		9.661.126	10.958.837
	Likvide beholdninger		334.060	138.720
	Omsætningsaktiver i alt		13.599.867	13.283.189
	Aktiver i alt		39.449.867	37.983.189

PASSIVER		
Note	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	18.352.308	17.156.799
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	450.000
Egenkapital i alt	23.852.308	22.606.799
Hensættelser til udskudt skat	398.916	93.940
Hensatte forpligtelser i alt	398.916	93.940
2 Gæld til realkreditinstitutter	6.681.968	6.784.973
2 Deposita	568.268	576.506
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.250.236	7.361.479
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	108.823	121.510
Gæld til øvrige kreditinstitutter	7.712.078	7.687.084
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.150	31.875
Selskabsskat	49.154	0
Anden gæld	45.202	80.502
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.948.407	7.920.971
Gældsforpligtelser i alt	15.198.643	15.282.450
Passiver i alt	39.449.867	37.983.189

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	5.000.000	17.156.799	450.000
Betalt udbytte	0	0	-450.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.195.509	500.000
Saldo pr. 31.12.22	5.000.000	18.352.308	500.000

	2022	2021
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	408.900	420.694
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	108.823	6.404.238	6.790.791	6.906.483
Deposita	0	568.268	568.268	576.506
I alt	108.823	6.972.506	7.359.059	7.482.989

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investe- ringsejen- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Unoterede værdipapirer og kapital- andele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	25.850.000	6.716.733	2.944.392	35.511.125
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.150.000	-764.409	-358.248	27.343

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultater og et afkastkrav på 3,5% - 6,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter.

Kontorejendom i Roskilde på 369 kvm, der er indregnet til 6,3 mio. kr. Den årlige leje udgør t.DKK 560, med et afkastkrav på 6,5%.

Boligejendom i Roskilde på 263 kvm, der er indregnet til 5,5 mio kr. Den årlige leje udgør t.DKK 380, med et afkastkrav på 4%

Boligejendom i Holbæk på 1.069 kvm, der er indregnet til 9,3 mio kr. Den årlige leje udgør t.DKK 650, med et afkastkrav på 5%

Erhvervsjendom i København på 134 kvm, der er indregnet til 3,6 mio kr. Den årlige leje udgør t.DKK 215, med et afkastkrav på 3,5%.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Kapitalandele i børsnoterede virksomheder værdiansættes på baggrund af kursværdien på balancedagen.

3. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Kapitalandele i unoterede aktier, værdiansættes på baggrund af den oplyste kursværdi fra selskabets beholdningsoversigt modtaget fra banken.

4. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået huslejeforpligtelse med opsigelsesarsel på 12 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 60.

Andre eventualforpligtelser

Der er på selskabets ejendom Karensmindevej 8, 4300 Holbæk tinglyst gæld til realkreditinstitut på t.DKK 4.533. Gælden pr. 31.12.22 er ikke indregnet i selskabets balance for 31.12.22, idet der ydes statslig støtte på hele ydelsen. Lånet er overtaget udenfor købesummen.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.969 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 25.850.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.873, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 15.350.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

Nedskrivninger af fordring

Selskabetshensættelse til tab på tilgodehavender (fordring)er revurderet på balancedagen som følge af udviklingen i en retssag, hvor der i året er tilbageført en nedskrivning af fordring, på t.DKK 1.625.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.