

**Ejendomsselskabet
Egebjergget A/S**
Svejbæk Søvej 24
8600 Silkeborg
CVR-nr. 16229881

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.02.2019

Dirigent

Navn: Troels Henrik Horneman

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Egebjerg A/S
Svejbæk Søvej 24
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 16229881
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Ingrid Horneman, formand
Henrik Hjort Næstholt Horneman
Vita Hjort Horneman
Troels Henrik Horneman

Direktion

Troels Henrik Horneman

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Egebjerg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20.02.2019

Direktion

Troels Henrik Horneman

Bestyrelse

Ingrid Horneman

formand

Henrik Hjort Næstholt
Horneman

Vita Hjort Horneman

Troels Henrik Horneman

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Egebjerg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egebjerg A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 20.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Anders Laursen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16549

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet lever op til forventningerne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.292.420	1.122.879
Personaleomkostninger	1	(120.000)	0
Af- og nedskrivninger		<u>(353.632)</u>	<u>(353.948)</u>
Driftsresultat		818.788	768.931
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.433)	180.208
Andre finansielle omkostninger		<u>(131.351)</u>	<u>(145.020)</u>
Resultat før skat		686.004	804.119
Skat af årets resultat	2	<u>(147.822)</u>	<u>(188.578)</u>
Årets resultat		538.182	615.541
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>538.182</u>	<u>615.541</u>
		538.182	615.541

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		21.263.681	21.617.313
Materielle anlægsaktiver	3	21.263.681	21.617.313
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	303.612
Finansielle anlægsaktiver		0	303.612
Anlægsaktiver		21.263.681	21.920.925
Andre tilgodehavender		27.961	7.431
Tilgodehavender		27.961	7.431
Likvide beholdninger		784.034	1.158.028
Omsætningsaktiver		811.995	1.165.459
Aktiver		22.075.676	23.086.384

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		750.000	750.000
Reserve for opskrivninger		12.714.960	12.891.853
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	2.603
Overført overskud eller underskud		338.839	555.585
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital		<u>14.803.799</u>	<u>15.200.041</u>
Udskudt skat		<u>3.235.200</u>	<u>3.304.700</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.235.200</u>	<u>3.304.700</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.964.793</u>	<u>3.228.402</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.964.793</u>	<u>3.228.402</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	265.000	265.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.500	42.420
Skyldig selskabsskat		16.400	280.400
Anden gæld		<u>760.984</u>	<u>765.421</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.071.884</u>	<u>1.353.241</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.036.677</u>	<u>4.581.643</u>
Passiver		<u>22.075.676</u>	<u>23.086.384</u>
Finansielle instrumenter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	750.000	12.891.853	2.603	555.585
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Opløsning af opskrivninger	0	(176.893)	0	176.893
Værdireguleringer	0	0	0	84.072
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	(18.496)
Årets resultat	0	0	(2.603)	(459.215)
Egenkapital ultimo	750.000	12.714.960	0	338.839
			Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
			kr.	kr.
Egenkapital primo			1.000.000	15.200.041
Udbetalt ordinært udbytte			(1.000.000)	(1.000.000)
Opløsning af opskrivninger			0	0
Værdireguleringer			0	84.072
Skat af egenkapitalbevægelser			0	(18.496)
Årets resultat			1.000.000	538.182
Egenkapital ultimo			1.000.000	14.803.799

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	120.000	0
	120.000	0

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0
---	----------	----------

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	215.904	461.278
Ændring af udskudt skat	(69.500)	(272.700)
Regulering vedrørende tidligere år	1.418	0
	147.822	188.578

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	10.501.844
Kostpris ultimo	10.501.844
Opskrivninger primo	17.009.000
Opskrivninger ultimo	17.009.000
Af- og nedskrivninger primo	(5.893.531)
Årets afskrivninger	(353.632)
Af- og nedskrivninger ultimo	(6.247.163)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.263.681

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	265.000	265.000	2.964.793	1.185.000
	265.000	265.000	2.964.793	1.185.000

5. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 274 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af fast rente på selskabets variable forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 5 mio.kr. og sikrer en fast rente på 2,89% i restløbetiden på 3 år.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

	2018 kr.	2017 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	21.263.681	21.617.313

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter drift af ejendomme og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som indgår i bruttofortjenesten, består af lejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Den foretagne opskrivning af ejendommene er baseret på en afkastbaseret model. Ejendommenes handelsværdi vurderes som minimum at svare til den regnskabsmæssige værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger/installationer	75/10 år
--------------------------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.