

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.02.2018

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 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Egebjerg A/S
Svejbæk Søvej 24
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 16229881
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

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

Direktion

Ingrid Hjort Horneman, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision anses for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 02.02.2018

Direktion

Ingrid Hjort Horneman
direktør

Bestyrelse

Troels Henrik Horneman
formand

Ingrid Hjort Horneman

Vita Hjort Horneman

Henrik Hjort 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 regnskabsperioden 01.01.2017 – 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 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 02.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Anders Laursen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16549

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt investering i et ejendomsudlejningsinteressentskab.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.122.878	1.154.743
Af- og nedskrivninger		(353.948)	(354.434)
Driftsresultat		768.930	800.309
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		180.208	114.361
Andre finansielle indtægter		0	270
Andre finansielle omkostninger		(145.019)	(157.903)
Resultat før skat		804.119	757.037
Skat af årets resultat	1	(188.578)	(158.827)
Årets resultat		615.541	598.210
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		615.541	598.210
		615.541	598.210

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		<u>21.617.313</u>	<u>21.971.261</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>21.617.313</u>	<u>21.971.261</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>303.612</u>	<u>1.108.665</u>
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>303.612</u>	<u>1.108.665</u>
Anlægsaktiver		<u>21.920.925</u>	<u>23.079.926</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9.647
Andre tilgodehavender		<u>7.431</u>	<u>20.997</u>
Tilgodehavender		<u>7.431</u>	<u>30.644</u>
Likvide beholdninger		<u>1.158.028</u>	<u>184.729</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.165.459</u>	<u>215.373</u>
Aktiver		<u>23.086.384</u>	<u>23.295.299</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		750.000	750.000
Reserve for opskrivninger		12.891.853	12.891.853
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.603	807.656
Overført overskud eller underskud		555.585	38.833
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>600.000</u>
Egenkapital		<u>15.200.041</u>	<u>15.088.342</u>
Udskudt skat		<u>3.304.700</u>	<u>3.577.400</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.304.700</u>	<u>3.577.400</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.228.402</u>	<u>3.492.429</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.228.402</u>	<u>3.492.429</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	265.000	260.000
Skyldig selskabsskat		280.400	36.000
Anden gæld		<u>807.841</u>	<u>841.128</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.353.241</u>	<u>1.137.128</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.581.643</u>	<u>4.629.557</u>
Passiver		<u>23.086.384</u>	<u>23.295.299</u>
Finansielle instrumenter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital	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	807.656	38.833
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Værdireguleringer	0	0	0	123.280
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	(27.122)
Årets resultat	0	0	(805.053)	420.594
Egenkapital ultimo	750.000	12.891.853	2.603	555.585
			Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
			kr.	kr.
Egenkapital primo			600.000	15.088.342
Udbetalt ordinært udbytte			(600.000)	(600.000)
Værdireguleringer			0	123.280
Skat af egenkapitalbevægelser			0	(27.122)
Årets resultat			1.000.000	615.541
Egenkapital ultimo			1.000.000	15.200.041

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	461.278	228.827
Ændring af udskudt skat	(272.700)	(70.000)
	188.578	158.827
		Grunde og bygninger
		kr.
2. 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		(5.539.583)
Årets afskrivninger		(353.948)
Af- og nedskrivninger ultimo		(5.893.531)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		21.617.313
		Kapital- andele i associerede virksomheder
		kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		301.009
Kostpris ultimo		301.009
Opskrivninger primo		807.656
Egenkapitalreguleringer		14.739
Andel af årets resultat		861.961
Udbytte		(1.000.000)
Tilbageførsel af opskrivninger		(681.753)
Opskrivninger ultimo		2.603
Regnskabsmæssig værdi ultimo		303.612

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Them City I/S	Silkeborg	I/S	33,0

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> <u>kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	265.000	260.000	3.228.402	1.450.000
	265.000	260.000	3.228.402	1.450.000

5. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 358 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 4 år.

6. Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Egebjerg A/S hæfter solidarisk for gælden i Them City I/S. Gælden udgør i alt 0 t.kr. ifølge årsrapporten pr. 31.12.2017.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	21.617.313	21.971.261

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associeret virksomhed omfatter den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og kursgevinster vedrørende værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele i associeret virksomhed nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 tidspunktet for vedtagelse 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 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 indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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