

Ejendomsselskabet Egebjergget A/S

CVR-nr. 16229881

Svejbæk Søvej 24

86000 Silkeborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.03.2016

Dirigent

Navn: Troels Horneman

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Egebjerg A/S
Svejbæk Søvej 24
86000 Silkeborg

CVR-nr.: 16229881

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

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

Direktion

Ingrid Hjort Horneman, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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 01.03.2016

Direktion

Ingrid Hjort Horneman
direktør

Bestyrelse

Troels Henrik Horneman
formand

Ingrid Hjort Horneman

Vita Kærup Horneman

Henrik Hjort Horneman

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Egebjerg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egebjerg A/S for regnskabsperioden 01.01.2015 – 31.12.2015 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 revisorerets 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 01.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik A. Laursen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.032.270	967.907
Af- og nedskrivninger		<u>(352.228)</u>	<u>(347.212)</u>
Driftsresultat		680.042	620.695
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		120.060	115.179
Andre finansielle indtægter		38	265
Andre finansielle omkostninger		<u>(156.926)</u>	<u>(167.341)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		643.214	568.798
Skat af ordinært resultat	1	<u>(148.528)</u>	<u>(139.432)</u>
Årets resultat		<u>494.686</u>	<u>429.366</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		500.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		42.175	(68.172)
Overført resultat		<u>(47.489)</u>	<u>197.538</u>
		<u>494.686</u>	<u>429.366</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		22.275.116	22.497.035
Materielle anlægsaktiver	2	22.275.116	22.497.035
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.092.318	1.050.143
Finansielle anlægsaktiver	3	1.092.318	1.050.143
Anlægsaktiver		23.367.434	23.547.178
Andre tilgodehavender		16.189	21.625
Tilgodehavende selskabsskat		0	22.300
Tilgodehavender		16.189	43.925
Likvide beholdninger		260.150	189.644
Omsætningsaktiver		276.339	233.569
Aktiver		23.643.773	23.780.747

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	750.000	750.000
Reserve for opskrivninger		12.891.853	12.891.853
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		791.309	749.134
Overført overskud eller underskud		42.173	11.205
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	300.000
Egenkapital		<u>14.975.335</u>	<u>14.702.192</u>
Udskudt skat		3.647.400	3.721.500
Hensatte forpligtelser		<u>3.647.400</u>	<u>3.721.500</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.751.362	4.007.639
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.751.362</u>	<u>4.007.639</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	255.000	250.000
Skyldig selskabsskat		95.600	0
Anden gæld		919.076	1.099.416
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.269.676</u>	<u>1.349.416</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.021.038</u>	<u>5.357.055</u>
Passiver		<u>23.643.773</u>	<u>23.780.747</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført over- skud eller underskud kr.
Egenkapital primo	750.000	12.891.853	749.134	11.205
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Værdireguleringer	0	0	0	102.557
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	(24.100)
Årets resultat	0	0	42.175	(47.489)
Egenkapital ultimo	750.000	12.891.853	791.309	42.173

	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	14.702.192
Udbetalt ordinært udbytte	(300.000)	(300.000)
Værdireguleringer	0	102.557
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(24.100)
Årets resultat	500.000	494.686
Egenkapital ultimo	500.000	14.975.335

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	222.628	199.432
Ændring af udskudt skat	(74.100)	(60.000)
	148.528	139.432
		Grunde og bygninger
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		10.320.956
Tilgange		130.309
Kostpris ultimo		10.451.265
Opskrivninger primo		17.009.000
Opskrivninger ultimo		17.009.000
Af- og nedskrivninger primo		(4.832.921)
Årets afskrivninger		(352.228)
Af- og nedskrivninger ultimo		(5.185.149)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		22.275.116
		Kapitalandele i associerede virksomheder
		kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		301.009
Kostpris ultimo		301.009
Opskrivninger primo		749.134
Egenkapitalreguleringer		22.115
Andel af årets resultat		137.104
Udbytte		(100.000)
Tilbageførsel af opskrivninger		(17.044)
Opskrivninger ultimo		791.309
Regnskabsmæssig værdi ultimo		1.092.318

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Associerede virksomheder:			
Them City I/S	Silkeborg	I/S	33,00

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	6	100.000,00	600.000
Ordinære aktier	4	10.000,00	40.000
Ordinære aktier	2	5.000,00	10.000
Ordinære aktier	25	4.000,00	100.000
	37		750.000

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	250.000	255.000	3.751.362	1.970.000
	250.000	255.000	3.751.362	1.970.000

6. Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Egebjerg A/S hæfter solidarisk for gælden i Them City A/S. Gælden udgør i alt 4.102 t.kr. ifølge årsrapporten pr. 31.12.2015.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	22.497.035	p

Noter

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af selskabets aktiekapital:

Troels Henrik Horneman, Svejbæk Søvej 24, Svejbæk, 8600 Silkeborg.