

Egetbo Ejendomme ApS

Rafns Allé 6, 9000 Aalborg
CVR-nr. 27 08 10 61

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.05.16

Christian Løth Mortensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

Selskabet

Egetbo Ejendomme ApS
c/o Torben Nielsen
Rafns Allé 6
9000 Aalborg
Telefon: 70 23 00 98
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 27 08 10 61

Direktion

Torben Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Handelsbanken
Spar Nord Bank

Dattervirksomhed

Porcelænsselskabet ApS, Aalborg

Associerede virksomheder

Diskovej Ålborg ApS, Aalborg
Sifhøj ApS, Aalborg
Torvegaarden, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Egetbo Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. maj 2016

Direktionen

Torben Nielsen

Til kapitalejeren i Egetbo Ejendomme ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Egetbo Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 9. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, samt køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 431.624 mod DKK -204.518 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 516.468.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

På selskabets ordinære generalforsamling forventes egenkapitalen forøget med t.DKK 10.000 som følge af konvertering af gæld til moderselskabet til yderligere egenkapital.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	-51.201	418.639
1 Personaleomkostninger	-95.140	-129.743
	-146.341	288.896
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.583	0
	-150.924	288.896
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-13.503
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.222.766	182.657
Andre finansielle indtægter	21.101	57.705
2 Andre finansielle omkostninger	-807.632	-778.175
	436.235	-551.316
	285.311	-262.420
3 Skat af årets resultat	146.313	57.902
	431.624	-204.518
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	431.624	-204.518
	431.624	-204.518

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	785.017	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	785.017	0
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	461.971
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	3.115.712	2.274.067
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.115.712	2.736.038
	Anlægsaktiver i alt	3.900.729	2.736.038
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	10.357.300	17.192.400
	Varebeholdninger i alt	10.357.300	17.192.400
	Udskudt skatteaktiv	1.153.034	587.414
	Andre tilgodehavender	2.349.273	1.611.870
	Periodeafgrænsningsposter	16.065	0
	Tilgodehavender i alt	3.518.372	2.199.284
	Likvide beholdninger	6.206.301	201.814
	Omsætningsaktiver i alt	20.081.973	19.593.498
	Aktiver i alt	23.982.702	22.329.536

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	266.468	-165.156
6	Egenkapital i alt	516.468	84.844
	Gæld til realkreditinstitutter	6.504.575	7.408.414
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.504.575	7.408.414
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	307.271	349.014
	Gæld til kreditinstitutter	4.276.904	4.288.647
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	131.450	215.150
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.170	41.875
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.750.134	9.890.802
	Anden gæld	396.730	50.790
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.961.659	14.836.278
	Gældsforpligtelser i alt	23.466.234	22.244.692
	Passiver i alt	23.982.702	22.329.536

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationspris, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	86.028	132.553
Pensioner	0	-2.810
Personalemkostninger i øvrigt	9.112	0
I alt	95.140	129.743

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	438.029	371.712
Øvrige finansielle omkostninger	369.603	386.833
Valutakurstab	0	19.630
I alt	807.632	778.175

3. Skatter

Årets udskudte skat	-146.313	-40.759
Regulering af tidligere års skat	0	-17.143
I alt	-146.313	-57.902

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	5.125.000	5.125.000
Afgang i året	-5.125.000	0
Kostpris pr. 31.12.15	0	5.125.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	-4.663.029	-4.649.526
Årets resultat	0	-13.503
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	4.663.029	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	0	-4.663.029
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0	461.971

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Porcelænselskabet ApS, Aalborg	0%

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	90.000	65.000
Tilgang i året	50.000	25.000
Afgang i året	-25.000	0

Kostpris pr. 31.12.15	115.000	90.000
-----------------------	---------	--------

Opskrivninger pr. 31.12.14	2.184.067	2.001.410
Årets resultat	241.645	182.657
Udbytte	-100.000	0
Andre reguleringer	675.000	0

Opskrivninger pr. 31.12.15	3.000.712	2.184.067
----------------------------	-----------	-----------

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	3.115.712	2.274.067
------------------------------------	-----------	-----------

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Diskovej Ålborg ApS, Aalborg	50%	4.858.551	560.418
Sifhøj ApS, Aalborg	33%	1.384.308	-115.692
Torvegaarden, Aalborg	0%	0	0

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	250.000	39.362
Forslag til resultatdisponering	0	-204.518
Saldo pr. 31.12.14	250.000	-165.156

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	250.000	-165.156
Forslag til resultatdisponering	0	431.624
Saldo pr. 31.12.15	250.000	266.468

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	307.271	5.219.935	6.811.846	7.757.428

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet begrænset selvskyldnerkaution, på 33,3% for Sifhøj ApS' gæld til kreditinstitutter. Sifhøj ApS' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.522.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter t.DKK 4.277 er der udstedt ejerpantebreve samt pantebrev på i alt t.DKK 10.130, med sikkerhed i varebeholdninger (ejendomme til videre salg).

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.812, er der udstedt pantebrev med sikkerhed i andel af varebeholdninger (ejendomme til videresalg).