

Egelinds Ejendomme ApS

Gl. Jernbanevej 4, 8763 Rask Mølle

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 29 85 06 66

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2017.

Jens Lyhne Egelind
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Egelinds Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rask Mølle, den 29. marts 2017

Direktion

Jens Lyhne Egelind

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Egelinds Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Egelinds Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 1, som omtaler ledelsens overvejelser vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tørring, den 29. marts 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Egelinds Ejendomme ApS
Gl. Jernbanevej 4
8763 Rask Mølle

CVR-nr.: 29 85 06 66
Stiftet: 8. september 2006
Hjemsted: Hedensted Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
11. regnskabsår

Direktion

Jens Lyhne Egelind

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Modervirksomhed

Egelind Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består, i lighed med tidligere år, i at eje og udleje ejendommen Gl. Jernbanevej 4-6, Rask Mølle.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er værdiansat til ca. 3,8 mio. kr. pr. 31. december 2016. Den bogførte værdi af ejendommen vurderes at være forsvarlig målt ud fra det nuværende husleje-niveau, ejendommenes placering mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 384.307 kr. mod 368.433 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 126.935 kr. mod 104.221 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egelinds Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ultimo 2016 på baggrund af en revurdering af ejendommens tekniske levetid og den forventede tidsmæssige anvendelse af ejendommen ændret estimatet for ejendommens forventede brugstid. Den estimerede brugstid er således med virkning fra 1. januar 2016 ændret fra 100 til 50 år. Det ændrede skøn har medført en forøgelse af afskrivningerne for 2016 med 43 t.kr.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger på udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraxis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Egelinds Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til nominel restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	384.307	368.433
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-86.836	-43.417
Driftsresultat	297.471	325.016
2 Øvrige finansielle omkostninger	-134.731	-191.400
Resultat før skat	162.740	133.616
3 Skat af årets resultat	-35.805	-29.395
Årets resultat	126.935	104.221
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	126.935	104.221
Disponeret i alt	126.935	104.221

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	3.826.330	3.913.166
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.826.330</u>	<u>3.913.166</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.826.330</u>	<u>3.913.166</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	18.059	39.183
Tilgodehavender i alt	<u>18.059</u>	<u>39.183</u>
Likvide beholdninger	45.187	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>63.246</u>	<u>39.183</u>
Aktiver i alt	<u>3.889.576</u>	<u>3.952.349</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	328.742	201.807
	Egenkapital i alt	<u>453.742</u>	<u>326.807</u>
Hensatte forpligtelser			
7	Hensættelser til udskudt skat	236.440	200.635
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>236.440</u>	<u>200.635</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	960.178	1.025.221
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.026.711
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>960.178</u>	<u>2.051.932</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	65.759	239.522
	Gæld til pengeinstitutter	0	911.677
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.500	6.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.122.644	161.535
	Anden gæld	44.313	53.741
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.239.216</u>	<u>1.372.975</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.199.394</u>	<u>3.424.907</u>
	 Passiver i alt	 <u>3.889.576</u>	 <u>3.952.349</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er værdiansat til ca. 3,8 mio. kr. pr. 31. december 2016. Den bogførte værdi af ejendommen vurderes at være forsvarlig målt ud fra det nuværende husleje-niveau, ejendommenes placering mv.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	58.109	5.505
Andre finansielle omkostninger	<u>76.622</u>	<u>185.895</u>
	<u>134.731</u>	<u>191.400</u>

3. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat

35.805	<u>29.395</u>
<u>35.805</u>	<u>29.395</u>

4. Grunde og bygninger

Kostpris primo

<u>4.651.173</u>	<u>4.651.173</u>
------------------	------------------

Kostpris ultimo

<u>4.651.173</u>	<u>4.651.173</u>
-------------------------	-------------------------

Af- og nedskrivninger primo

-738.007	-694.590
----------	----------

Årets af-/nedskrivninger

<u>-86.836</u>	<u>-43.417</u>
----------------	----------------

Af- og nedskrivninger ultimo

<u>-824.843</u>	<u>-738.007</u>
------------------------	------------------------

Regnskabsmæssig værdi ultimo

<u>3.826.330</u>	<u>3.913.166</u>
-------------------------	-------------------------

Ejendomsvurdering 1. oktober 2016

<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
------------------	------------------

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo

<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
----------------	----------------

<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
-----------------------	-----------------------

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	201.807	97.586
Årets overførte overskud eller underskud	<u>126.935</u>	<u>104.221</u>
	<u>328.742</u>	<u>201.807</u>
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	200.635	171.240
Udskudt skat af årets resultat	<u>35.805</u>	<u>29.395</u>
	<u>236.440</u>	<u>200.635</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.025.937	1.091.743
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-65.759</u>	<u>-66.522</u>
	<u>960.178</u>	<u>1.025.221</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>695.060</u>	<u>758.275</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.026 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.826 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.634 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
10. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser:		
Selskabet har kautioneret for søsterselskabet Egelinds Malerfirma A/S's engagement med Jyske Bank. Søsterselskabets bankgæld udgør pr. 31. december 2016 i alt 94 t.kr. excl. stillede arbejdsgarantier.		

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Egelind Holding ApS, CVR-nr. 29 97 33 26 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør maksimalt: 40 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.