



**Egelund ApS  
Fuglesangs Alle 7  
8210 Aarhus V**

**CVR-nummer: 30 24 15 92**

**ÅRSRAPPORT  
2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den / 2017

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 2

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang ..... 3

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis ..... 6

Resultatopgørelse ..... 9

Balance ..... 10

Noter ..... 12

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Egelund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 3. maj 2017

### **Direktion**

Søren Leth Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Egelund ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Egelund ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus N, den 3. maj 2017

ECO Revision ApS

CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll

Registreret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Egelund ApS  
Fuglesangs Alle 7  
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 30 24 15 92  
Stiftet: 29. januar 2007  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Søren Leth Pedersen

**Revisor**

ECO Revision ApS  
Agro Food Park 13  
8200 Aarhus N

**Hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktivitet er handels- og investeringsvirksomhed, herunder besidde ejendomme og datterselskaber.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Egelund ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, værdiregulering værdipapirer og kursregulering gæld i fremmed valuta.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Gældsforpligtelser**

Valutalån medtages til dagsværdi(kursværdi).

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



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>773.959</b>	<b>981.353</b>
Værdiregulering ejendomme .....	0	-19.230
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>773.959</b>	<b>962.123</b>
Andre finansielle indtægter .....	42.767	0
Andre finansielle omkostninger.....	-224.984	-253.316
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>591.742</b>	<b>708.807</b>
1 Skat af årets resultat.....	-130.182	-74.518
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>461.560</b>	<b>634.289</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	461.560	634.289
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>461.560</b>	<b>634.289</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**AKTIVER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Grunde og bygninger .....	17.000.000	17.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>17.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>17.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	1.476.563	1.484.552
Andre tilgodehavender .....	0	90.054
Periodeafgrænsningsposter .....	21.600	18.000
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.498.163</b>	<b>1.592.606</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.498.163</b>	<b>1.592.606</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>18.498.163</b>	<b>18.592.606</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**PASSIVER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	5.549.701	5.088.142
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.674.701</b>	<b>5.213.142</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.410.471	1.350.029
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.410.471</b>	<b>1.350.029</b>
Prioritetsgæld.....	8.026.178	8.056.515
Deposita .....	464.952	436.052
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>8.491.130</b>	<b>8.492.567</b>
Kreditinstitutter.....	2.567.631	3.224.484
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	44.097	66.240
Selskabsskat.....	155.116	85.376
Anden gæld.....	123.982	108.349
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	31.035	52.419
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.921.861</b>	<b>3.536.868</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>11.412.991</b>	<b>12.029.435</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>18.498.163</b>	<b>18.592.606</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2016	2015
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	69.740	85.376
Årets ændring udskudt skat .....	60.442	61.911
Årets ændring udskudt skat, investeringsaktiver og gæld .....	0	-72.769
	<b>130.182</b>	<b>74.518</b>
	<b>130.182</b>	<b>74.518</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	5.088.141	461.560	5.549.701
	<b>5.213.141</b>	<b>461.560</b>	<b>5.674.701</b>
	<b>5.213.141</b>	<b>461.560</b>	<b>5.674.701</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	8.056.515	8.026.178	7.264.742
Deposita .....	436.052	464.952	464.952
	<b>8.492.567</b>	<b>8.491.130</b>	<b>7.729.694</b>
	<b>8.492.567</b>	<b>8.491.130</b>	<b>7.729.694</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der afgivet pant i ejendom 17.000 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 8.030 tkr., er der afgivet pant i ejendom 17.000 tkr.