



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EGEBORG A/S

GL. SKIVEVEJ 76, 8800 VIBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. januar 2024

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

CVR-NR. 31 37 17 83

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EGEBORG A/S Gl. Skivevej 76 8800 Viborg
	CVR-nr.: 31 37 17 83 Stiftet: 11. april 2008 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Martin Allan Laursen, formand Torben Brix Klaus Østergaard Benny Tolstrup
Direktion	Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EGEBORG A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 18. januar 2024

Direktion:

Palle Munk Kjeldgaard-
Christiansen

Bestyrelse:

Martin Allan Laursen
Formand

Torben Brix

Klaus Østergaard

Benny Tolstrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i EGEORG A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EGEORG A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Viborg, den 18. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36182

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2023 udgør 437 tkr. før skat, hvilket anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.714.529	1.945.413
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-437.066	-1.004.655
DRIFTSRESULTAT		1.277.463	940.758
Finansielle indtægter.....		10	0
Finansielle omkostninger.....		-840.024	-276.417
RESULTAT FØR SKAT		437.449	664.341
Skat af årets resultat.....	1	-96.502	-146.298
ÅRETS RESULTAT		340.947	518.043
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		340.947	518.043
I ALT		340.947	518.043

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		50.160.000	50.490.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	50.160.000	50.490.000
ANLÆGSAKTIVER.....		50.160.000	50.490.000
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		0	9.655
Varebeholdninger.....		0	9.655
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	9.655
AKTIVER.....		50.160.000	50.499.655
PASSIVER			
Aktiekapital.....		10.000.000	10.000.000
Overført overskud.....		10.699.655	10.358.708
EGENKAPITAL.....		20.699.655	20.358.708
Hensættelse til udskudt skat.....		2.513.468	2.611.820
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.513.468	2.611.820
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.940.790	25.345.494
Anden gæld.....		684.612	611.877
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	25.625.402	25.957.371
Gæld til realkreditinstitutter.....		431.642	466.984
Gæld til pengeinstitutter.....		681.979	402.433
Modtagne forudbetalinger.....		0	35.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.000	45.612
Selskabsskat.....		172.854	20.546
Anden gæld.....		0	600.317
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.321.475	1.571.756
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		26.946.877	27.529.127
PASSIVER.....		50.160.000	50.499.655
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	10.000.000	10.358.708	20.358.708
Forslag til resultatdisponering.....		340.947	340.947
Egenkapital 31. december 2023.....	10.000.000	10.699.655	20.699.655

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	194.854	370.546	
Regulering af udskudt skat.....	-98.352	-224.248	
	96.502	146.298	

Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2023.....		50.653.660	
Tilgang.....		107.066	
Kostpris 31. december 2023.....		50.760.726	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-163.660	
Årets værdireguleringer.....		-437.066	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-600.726	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		50.160.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	50.160.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-437.066

Dagsværdi for ejendomme:

Ejendommene består af rækkehuse beliggende i Viborg.

Ejendommenes værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes normalindtjening og et individuelt fastsat afkastkrav baseret på ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og genudlejningspotentialer.

Normalindtjeningen beregnes som lejeindtægter fratrukket forventede omkostninger til drift af selskabets ejendomme i de kommende regnskabsår.

Ejendommenes forventede driftsafkast, som danner grundlag for dagsværdiudvurderingen, udgør 2.308 tkr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 4,6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. En stigning i dette på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommenes værdi på 4.911 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	25.372.432	431.642	22.255.903	25.812.478	
Anden gæld.....	684.612	0	0	611.877	
	26.057.044	431.642	22.255.903	26.424.355	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 25.873 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 50.160 tkr.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EGEBORG A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af 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 indregnes direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er beregnet ud fra en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investerings-ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af evt. 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.