

Egebjerg Ejendomsselskab ApS

Egebjerg Hovedgade 27, Egebjerg, 4500 Nykøbing Sj

CVR-nr. 33 86 07 57

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. januar 2019.

Lars Boysen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Egebjerg Ejendomsselskab 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj, den 2. januar 2019

Direktion

Lars Boysen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Egebjerg Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Egebjerg Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 Deres 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, De 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.

København, den 2. januar 2019

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Arne Sørensen
Statsautoriseret revisor
mne27757

Ole Marquard
Registreret revisor
mne6251

Selskabsoplysninger

Selskabet	Egebjerg Ejendomsselskab ApS Egebjerg Hovedgade 27 Egebjerg 4500 Nykøbing Sj
	CVR-nr.: 33 86 07 57
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Lars Boysen
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i år bestået af at drive ejendomsselskab.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabet ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerheder ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 725 t.kr. mod -301 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egebjerg Ejendomsselskab 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.

Fortjeneste og tab ved salg af patenter og licenser opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter indtægter vedrørende indeværende regnskabsår der endnu ikke er faktureret.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	989.798	-112.625
1 Personaleomkostninger	-2.163	-3.549
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-119.624	-119.624
Driftsresultat	868.011	-235.798
Øvrige finansielle omkostninger	-77.363	-65.615
Resultat før skat	790.648	-301.413
2 Skat af årets resultat	-65.774	0
Årets resultat	724.874	-301.413
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	724.874	0
Disponeret fra overført resultat	0	-301.413
Disponeret i alt	724.874	-301.413

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
3 Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	31.850	41.650
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>31.850</u>	<u>41.650</u>
4 Grunde og bygninger	5.271.533	5.381.357
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.271.533</u>	<u>5.381.357</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.303.383</u>	<u>5.423.007</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	374.844	31.409
Andre tilgodehavender	0	55.535
Periodeafgrænsningsposter	711.955	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.086.799</u>	<u>86.944</u>
Likvide beholdninger	0	274.169
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.086.799</u>	<u>361.113</u>
Aktiver i alt	<u>6.390.182</u>	<u>5.784.120</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	301.140	-423.734
Egenkapital i alt	801.140	76.266
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.700	0
Hensatte forpligtelser i alt	2.700	0
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	3.010.459	3.913.602
Kreditinstitutter i øvrigt	100.349	115.402
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.110.808	4.029.004
Gældsforpligtelser	401.396	0
Gæld til pengeinstitutter	67.901	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	608.158	522.531
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	143.643	85.461
Selskabsskat	63.074	0
Anden gæld	1.191.362	1.070.858
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.475.534	1.678.850
Gældsforpligtelser i alt	5.586.342	5.707.854
Passiver i alt	6.390.182	5.784.120

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personalemkostninger		
Personalemkostninger i øvrigt	2.163	3.549
	<u>2.163</u>	<u>3.549</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	63.074	0
Årets regulering af udskudt skat	2.700	0
	<u>65.774</u>	<u>0</u>
3. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder		
Kostpris 1. juli 2017	68.600	68.600
Kostpris 30. juni 2018	<u>68.600</u>	<u>68.600</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	-26.950	-17.150
Årets afskrivninger	-9.800	-9.800
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	<u>-36.750</u>	<u>-26.950</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>31.850</u>	<u>41.650</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2017	5.491.181	5.100.000
Tilgang i årets løb	0	391.181
Kostpris 30. juni 2018	<u>5.491.181</u>	<u>5.491.181</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	-109.824	0
Årets afskrivninger	-109.824	-109.824
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	<u>-219.648</u>	<u>-109.824</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>5.271.533</u>	<u>5.381.357</u>

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2017	-423.734	-122.321
Årets overførte overskud eller underskud	724.874	-301.413
	<u>301.140</u>	<u>-423.734</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.411.855	3.913.602
Heraf forfalder inden for 1 år	-401.396	0
	<u>3.010.459</u>	<u>3.913.602</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.505.235</u>	<u>0</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.512 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 5.271 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld samt bankgæld i øvrige selskaber. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.