
Ejegendomme A/S

Sct. Mathias Gade 66 A, 1. th., 8800 Viborg

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 36 69 92 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/11 2020

Jens Jakob Jakobsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejegod Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30. november 2020

Direktion

Jens Jakob Jakobsen

Bestyrelse

Marie Helene Jakobsen

Anders Christian Laursen

Jens Jakob Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejegod Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejegod Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Skive, den 30. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Furbo

statsautoriseret revisor

mne32204

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejagod Ejendomme A/S
Sct. Mathias Gade 66 A, 1. th.
8800 Viborg

CVR-nr.: 36 69 92 72
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Viborg

Bestyrelse

Marie Helene Jakobsen
Anders Christian Laursen
Jens Jakob Jakobsen

Direktion

Jens Jakob Jakobsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste		1.011.015	-703.253
Personaleomkostninger	2	-882.982	-755.533
Resultat før finansielle poster		128.033	-1.458.786
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		609.604	5.708.025
Finansielle indtægter	3	11.422	480.716
Finansielle omkostninger	4	-29.150	-475.897
Resultat før skat		719.909	4.254.058
Skat af årets resultat	5	-26.180	305.880
Årets resultat		693.729	4.559.938

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	3.500.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-108.291	477.089
Overført resultat	502.020	582.849
	693.729	4.559.938

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	6.483.897	3.432.089
Finansielle anlægsaktiver		6.483.897	3.432.089
Anlægsaktiver		6.483.897	3.432.089
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	603.879
Andre tilgodehavender		23.850	125.939
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		307.880	307.880
Tilgodehavender		331.730	1.037.698
Likvide beholdninger		0	16.390
Omsætningsaktiver		331.730	1.054.088
Aktiver		6.815.627	4.486.177

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		501.000	501.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		368.798	477.089
Overført resultat		1.185.235	683.215
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Egenkapital		2.355.033	1.661.304
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.933.264	445.854
Hensatte forpligtelser		1.933.264	445.854
Ansvarlig lånekapital		1.466.778	1.449.744
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		26.180	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.492.958	1.449.744
Kreditinstitutter		14.853	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.571	54.845
Gæld til tilknyttede virksomheder		378.015	715.985
Anden gæld		631.933	158.445
Kortfristede gældsforpligtelser		1.034.372	929.275
Gældsforpligtelser		2.527.330	2.379.019
Passiver		6.815.627	4.486.177
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	501.000	477.089	683.215	0	1.661.304
Årets resultat	0	-108.291	502.020	300.000	693.729
Egenkapital 30. juni	501.000	368.798	1.185.235	300.000	2.355.033

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed som holdingselskab og gennem datterselskaber købe, opføre, udleje, formidle og investere i fast ejendom samt udøve finansielle aktiviteter og med disse formål beslægtet virksomhed. Selskabets aktivitet er tillige at yde virksomhedsrådgivning og anden rådgivning om virksomhedsledelse.

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	877.588	752.087
Andre omkostninger til social sikring	5.394	3.446
	882.982	755.533
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	11.422	480.716
	11.422	480.716
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	10.683	474.329
Andre finansielle omkostninger	18.467	1.568
	29.150	475.897
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	26.180	-307.880
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	2.000
	26.180	-305.880

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	2.955.000	2.955.000
Tilgang i årets løb	1.200.000	0
Kostpris 30. juni	<u>4.155.000</u>	<u>2.955.000</u>
Værdireguleringer 1. juli	169.935	6.261.910
Årets resultat	653.817	5.752.238
Udbytte til moderselskabet	0	-11.800.000
Afskrivning på goodwill	-44.213	-44.213
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-410.741	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>368.798</u>	<u>169.935</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>26.835</u>	<u>272.041</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>1.933.264</u>	<u>35.113</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>6.483.897</u>	<u>3.432.089</u>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. juni	<u>626.347</u>	<u>670.560</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
GD Privatudlejning ApS	Viborg	1.250.000	100%	5.571.511	4.022.765
Absalonsvej 13 ApS	Viborg	50.000	100%	286.033	-207.292
GD Erhvervsudlejning ApS	Viborg	50.000	100%	-1.960.102	-3.161.656

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020 DKK	2019 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	1.427.500	1.427.500
Mellem 1 og 5 år	39.278	22.244
Langfristet del	1.466.778	1.449.744
Inden for 1 år	0	0
	1.466.778	1.449.744
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	26.180	0
Langfristet del	26.180	0
Inden for 1 år	0	0
	26.180	0

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Selskabet har pantsat anparter i GD Erhvervsudlejning ApS og Absalonsvej 13 ApS til sikkerhed for disse selskabers mellemværende med Jyske Bank A/S.

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	106.418	158.014
	106.418	158.014

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for GD Erhvervsudlejning ApS, Absalonsvej 13 ApS, Ejegod Byg ApS og Ejegod HOI ApS' gæld til Jyske Bank.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for OWL ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejegod Ejendomme A/S for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes, når fordele og risici er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 moderselskabet og alle dets datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten “Kapitalandele i dattervirksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.