

---

# *Ejegod Ejendomme A/S*

Erik Ejegods Vej 16, 3., 8800 Viborg

## Årsrapport for 2020/21

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 36 69 92 72

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/9 2021

Jens Jakob Jakobsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29. september 2021

## Direktion

Jens Jakob Jakobsen

## Bestyrelse

Marie Helene Jakobsen  
formand

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker 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.

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.

Skive, den 29. september 2021

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Olesen Furbo  
statsautoriseret revisor  
mne32204

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejagod Ejendomme A/S  
Erik Ejegods Vej 16, 3.  
8800 Viborg

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

### Bestyrelse

Marie Helene Jakobsen, formand  
Anders Christian Laursen  
Jens Jakob Jakobsen

### Direktion

Jens Jakob Jakobsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Resenvej 81  
Postboks 19  
7800 Skive

# Ledelsesberetning

## 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.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på DKK 3.197.066, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en negativ egenkapital på DKK 442.033.

Årets resultat er ekstraordinært påvirket af værdiregulering på kapitalandele på ca. DKK 3,5 mio. Værdireguleringen er foretaget i forbindelse med salg af alle selskabets kapitalandele i datterselskaber.

Selskabets egenkapital er negativ med TDKK 442 og er således tabt.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af aftale med kreditorer. Der er igangsat drøftelse med selskabets hovedkreditor om gældsforhold og gældsreduktion. Det er forventeligt, at disse drøftelser afsluttes, således at selskabets fortsatte drift sikres.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.248.165</b>	<b>1.011.015</b>
Personaleomkostninger	1	-809.125	-882.982
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>439.040</b>	<b>128.033</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	2	-3.523.798	609.604
Finansielle indtægter	3	1.214	11.422
Finansielle omkostninger	4	-19.538	-29.150
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.103.082</b>	<b>719.909</b>
Skat af årets resultat	5	-93.984	-26.180
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.197.066</b>	<b>693.729</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-368.798	-108.291
Overført resultat	-2.828.268	502.020
	<b>-3.197.066</b>	<b>693.729</b>



## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	6.483.897
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>6.483.897</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>6.483.897</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.000.000	0
Andre tilgodehavender		24.327	23.850
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	307.880
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.024.327</b>	<b>331.730</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>297.508</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.321.835</b>	<b>331.730</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.321.835</b>	<b>6.815.627</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		571.000	501.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	368.798
Overført resultat		-1.013.033	1.185.235
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>-442.033</b>	<b>2.355.033</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.933.264
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.933.264</b>
Ansvarlig lånekapital		1.481.720	1.466.778
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	26.180
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.481.720</b>	<b>1.492.958</b>
Kreditinstitutter		0	14.853
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.454	9.571
Gæld til tilknyttede virksomheder		500	378.015
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	7	93.984	0
Anden gæld		178.210	631.933
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>282.148</b>	<b>1.034.372</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.763.868</b>	<b>2.527.330</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.321.835</b>	<b>6.815.627</b>
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	368.798	1.185.235	300.000	2.355.033
Kontant kapitalforhøjelse	70.000	0	630.000	0	700.000
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	-368.798	-2.828.268	0	-3.197.066
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>571.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.013.033</b>	<b>0</b>	<b>-442.033</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	803.617	877.588
Andre omkostninger til social sikring	5.508	5.394
	<u>809.125</u>	<u>882.982</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	0	-3.161.656
Andel af underskud i dattervirksomheder	-3.523.798	3.815.473
Afskrivning af goodwill	0	-44.213
	<u>-3.523.798</u>	<u>609.604</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.214	11.422
	<u>1.214</u>	<u>11.422</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	200	10.683
Andre finansielle omkostninger	19.338	18.467
	<u>19.538</u>	<u>29.150</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	93.984	26.180
	<u>93.984</u>	<u>26.180</u>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	4.155.000	2.955.000
Tilgang i årets løb	700.000	1.200.000
Afgang i årets løb	-4.855.000	0
Kostpris 30. juni	<u>0</u>	<u>4.155.000</u>
Værdireguleringer 1. juli	368.798	169.935
Årets afgang	-68.798	0
Årets resultat	0	653.817
Udbytte til moderselskabet	-300.000	0
Afskrivning på goodwill	0	-44.213
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	-410.741
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>	<u>368.798</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>26.835</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>1.933.264</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>6.483.897</b></u>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. juni	<u>0</u>	<u>626.347</u>

# 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:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	1.427.500	1.427.500
Mellem 1 og 5 år	54.220	39.278
Langfristet del	1.481.720	1.466.778
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.481.720</b>	<b>1.466.778</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	26.180
Langfristet del	0	26.180
Inden for 1 år	93.984	0
	<b>93.984</b>	<b>26.180</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	107.542	106.418
	<b>107.542</b>	<b>106.418</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Ejegod Udvikling 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 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 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.

### **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 nominal værdi.