

# Eegholm Ejendomme ApS

Grundtvigs Alle 165, 6400 Sønderborg

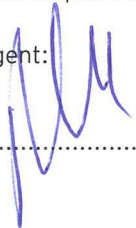
CVR-nr. 39 06 54 36

## Årsrapport 2017/18

(fra selskabets stiftelse 1. maj 2017 - 30. april 2018)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. september 2018

Dirigent:

  
.....



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Eegholm Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 6. september 2018  
Direktion:



Peter Erik Hansen


Bestyrelse:



Arthur Emil Müller  
formand



Peter Erik Hansen



Erling Hansen Duus

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Eegholm Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Eegholm Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Sønderborg, den 6. september 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schøne  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne18512



Henrik Tranberg Madsen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne35419

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Eegholm Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Grundtvigs Alle 165, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	39 06 54 36
Stiftet	26. oktober 2017
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. maj 2017 - 30. april 2018
Bestyrelse	Arthur Emil Müller, formand Peter Erik Hansen Erling Hansen Duus
Direktion	Peter Erik Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere en eller flere faste ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 366.430 kr., og virksomhedens balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på 491.430 kr.  
Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er stiftet i forbindelse med en spaltning af A/S Brødrene Eegholm Sønderborg.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

**Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018****Resultatopgørelse**

Note	kr.	2017/18
	Bruttofortjeneste	1.307.632
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-520.291
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>787.341</b>
2	Finansielle omkostninger	-310.475
	<b>Resultat før skat</b>	<b>476.866</b>
3	Skat af årets resultat	-110.436
	<b>Årets resultat</b>	<b>366.430</b>
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	366.430
		<u>366.430</u>

Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>
	<b>AKTIVER</b>	
	Anlægsaktiver	
4	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	15.693.033
		<u>15.693.033</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>15.693.033</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	523.848
	Periodeafgrænsningsposter	10.490
		<u>534.338</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>534.338</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>16.227.371</u></u>



## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
5	Anpartskapital	125.000
	Overført resultat	366.430
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>491.430</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	
	Udskudt skat	2.578.300
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>2.578.300</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til realkreditinstitutter	12.211.912
		<u>12.211.912</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	688.088
	Gæld til banker	1.003
	Skyldig sambeskatningsbidrag	98.472
	Anden gæld	158.166
		<u>945.729</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>13.157.641</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>16.227.371</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

**Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Tilgang i forbindelse med stiftelse	125.000	0	125.000
Overført via resultatdisponering	0	366.430	366.430
<b>Egenkapital 30. april 2018</b>	<u>125.000</u>	<u>366.430</u>	<u>491.430</u>

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eegholm Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-30 år
-----------	----------

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivetets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Sambeskatningsbidrag

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Noter

kr.	<u>2017/18</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	45.494
Andre finansielle omkostninger	<u>264.981</u>
	<u>310.475</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	98.472
Årets regulering af udskudt skat	<u>11.964</u>
	<u>110.436</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Tilgang ved stiftelse	26.929.519
Tilgange	<u>157.814</u>
Kostpris 30. april 2018	<u>27.087.333</u>
Akkumulerede ned- og afskrivninger af tilgange ved stiftelse	10.874.009
Afskrivninger	<u>520.291</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2018	<u>11.394.300</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>	<u>15.693.033</u>
Afskrives over	<u>20-30 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

### 5 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. siden stiftelsen.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 9.571 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Ny Eegholm Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2018 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Noter

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 17.750 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 15.693 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 6.855 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 15.693 t.kr.

#### 9 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Ny Eegholm Holding A/S	Grundtvigs Allé 165-169 6400 Sønderborg	Koncernregnskabet kan indhentes hos selskabet

##### Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.