

**Ejendomsselskabet
Egelunden A/S**
Birk Centerpark 38
7400 Herning
CVR-nr. 73173213

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2019

Dirigent

Navn: Thomas Klausen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Egelunden A/S
Birk Centerpark 38
7400 Herning

CVR-nr.: 73173213
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

John Vestergaard Jensen, formand
Thomas Klausen
Niels Ole Vestergaard-Poulsen
René Foli

Direktion

Thomas Klausen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Egelunden A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 01.03.2019

Direktion

Thomas Klausen

Bestyrelse

John Vestergaard Jensen
formand

Thomas Klausen

Niels Ole Vestergaard-Poulsen

René Foli

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Egelunden A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egelunden A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Silkeborg, den 01.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens-Ole Bøgild

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30127

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af kollegiet Egelunden i Birk Centerpark med 40 beboelseslejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er som forventet.

Ledelsen forventer et resultatniveau for 2019 i intervallet 0,5-0,75 mio.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Da der selskabet bekendt ikke foreligger oplysninger for nyligt gennemførte handler for investeringsejendomme med tilsvarende karakteristika og beliggenhed, som den ejendom, selskabet besidder, foretages der skøn over dagsværdi af ejendommen via en ekstern mægler vurdering samt tilgang af forbedringer, der har en positiv effekt på det fremtidige cash flow.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.529.760	1.529.760
Andre eksterne omkostninger		<u>(727.812)</u>	<u>(591.904)</u>
Driftsresultat		801.948	937.856
Andre finansielle omkostninger		<u>(106.492)</u>	<u>(117.706)</u>
Resultat før skat		695.456	820.150
Skat af årets resultat	1	<u>(124.240)</u>	<u>(148.126)</u>
Årets resultat		<u>571.216</u>	<u>672.024</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>571.216</u>	<u>672.024</u>
		<u>571.216</u>	<u>672.024</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		16.684.066	16.684.066
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	2	<u>16.684.066</u>	<u>16.684.066</u>
 Anlægsaktiver		 <u>16.684.066</u>	 <u>16.684.066</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 5.792	 6.192
Tilgodehavender		<u>5.792</u>	<u>6.192</u>
 Likvide beholdninger		 <u>36.942</u>	 <u>220.105</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>42.734</u>	 <u>226.297</u>
 Aktiver		 <u>16.726.800</u>	 <u>16.910.363</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	3	7.400.000	7.400.000
Overført overskud eller underskud		977.202	405.986
Egenkapital		8.377.202	7.805.986
Bankgæld		6.971.767	7.486.309
Anden gæld		333.600	333.600
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.305.367	7.819.909
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	500.000	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.153	65.439
Skyldig selskabsskat		105.781	143.842
Anden gæld		330.243	531.133
Periodeafgrænsningsposter		44.054	44.054
Kortfristede gældsforpligtelser		1.044.231	1.284.468
Gældsforpligtelser		8.349.598	9.104.377
Passiver		16.726.800	16.910.363
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.400.000	405.986	7.805.986
Årets resultat	0	571.216	571.216
Egenkapital ultimo	7.400.000	977.202	8.377.202

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	119.781	149.842
Regulering vedrørende tidligere år	4.459	(1.716)
	124.240	148.126
		Andre
		anlæg,
		drifts-
	Investe-	materiel og
	rings-	inventar
	ejendomme	kr.
	kr.	
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	27.630.154	20.599
Afgange	0	(20.599)
Kostpris ultimo	27.630.154	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(20.599)
Tilbageførsel ved afgange	0	20.599
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Dagsværdireguleringer primo	(10.946.088)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(10.946.088)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.684.066	0

Investerings ejendommen måles til en skønnet dagsværdi ved anvendelse af en ekstern mæglervurdering samt tilgang af forbedringer, der har en positiv effekt på det fremtidige cash flow. Forrentningskravet er fastsat til 5,75%.

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
		kr.	kr.
3. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	10	500000	5.000.000
Ordinære aktier	48	50000	2.400.000
	58		7.400.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	500.000	500.000	6.971.767	5.000.000
Anden gæld	0	0	333.600	0
	500.000	500.000	7.305.367	5.000.000

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale med et boligselskab om administration af ejendommen. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Det årlige administrationsbidrag udgør 152 t.kr.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendom på 9.000 t.kr. Pantet omfatter herudover de til ejendommen hørende tekniske anlæg og maskiner.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 16.684 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af kollegiet. Hertil kommer opkrævet bidrag til fællesomkostninger på kollegiet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi. Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi ved anvendelse af en ekstern mægler vurdering samt tilgang af forbedringer, der har en positiv effekt på det fremtidige cash flow. Forrentningskravet er fastsat til 5,75%.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer i forhold til kostprisen, med fradrag af udskudt skat, føres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen. Negative værdireguleringer føres via overført overskud/underskud.

I den oprindelige kostpris indgår renter i byggeperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.