

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

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.02.2018

**Dirigent**

---

Navn: Thomas Klausen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Egelunden A/S  
Birk Centerpark 38  
7400 Herning

CVR-nr.: 73173213  
Hjemsted: Herning  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 08.02.2018

### Direktion

Thomas Klausen

### Bestyrelse

John Vestergaard Jensen  
formand

Thomas Klausen

Niels Ole Vestergaard-Poulsen

René Foli

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Egelunden A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egelunden A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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". 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 brugerne 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 08.02.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens-Ole Bøgild

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 30127

## 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.

### 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.529.760	1.529.760
Andre eksterne omkostninger		<u>(591.904)</u>	<u>(527.670)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>937.856</b>	<b>1.002.090</b>
Andre finansielle indtægter		0	28.634
Andre finansielle omkostninger		<u>(117.706)</u>	<u>(125.207)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>820.150</b>	<b>905.517</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(148.126)</u>	<u>(171.852)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>672.024</u></b>	<b><u>733.665</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>672.024</u>	<u>733.665</u>
		<b><u>672.024</u></b>	<b><u>733.665</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		16.684.066	16.450.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>16.684.066</u></b>	<b><u>16.450.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>16.684.066</u></b>	<b><u>16.450.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.192	289
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>6.192</u></b>	<b><u>289</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>220.105</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>226.297</u></b>	<b><u>289</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>16.910.363</u></b>	<b><u>16.450.289</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	3	7.400.000	7.400.000
Overført overskud eller underskud		405.986	(266.038)
<b>Egenkapital</b>		<b>7.805.986</b>	<b>7.133.962</b>
Bankgæld		7.486.309	7.992.370
Anden gæld		333.600	333.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>7.819.909</b>	<b>8.325.970</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	500.000	500.000
Bankgæld		0	170.534
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.439	48.967
Skyldig selskabsskat		143.842	87.852
Anden gæld		531.133	138.950
Periodeafgrænsningsposter		44.054	44.054
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.284.468</b>	<b>990.357</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.104.377</b>	<b>9.316.327</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.910.363</b>	<b>16.450.289</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2017**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	7.400.000	(266.038)	7.133.962
Årets resultat	0	672.024	672.024
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>7.400.000</b>	<b>405.986</b>	<b>7.805.986</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	149.842	93.852
Ændring af udskudt skat	0	78.000
Regulering vedrørende tidligere år	(1.716)	0
	<b>148.126</b>	<b>171.852</b>
		<b>Andre</b>
		<b>anlæg,</b>
	<b>Investe-</b>	<b>drifts-</b>
	<b>rings-</b>	<b>materiel og</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	27.396.088	20.599
Tilgange	234.066	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.630.154</b>	<b>20.599</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(20.599)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(20.599)</b>
Dagsværdireguleringer primo	(10.946.088)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(10.946.088)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.684.066</b>	<b>0</b>

Investerings ejendommen 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%.

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

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Bankgæld	500.000	500.000	7.486.309	5.500.000
Anden gæld	0	0	333.600	0
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>7.819.909</b>	<b>5.500.000</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale med et boligselskab om administration af ejendommen. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Det årlige administrationsbidrag udgør 149 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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:

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi. Investeringsejendommen 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%.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter**

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