

Ejendomsselskabet Egelunden A/S

CVR-nr. 73173213

Birk Centerpark 38

7400 Herning

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.04.2016

Dirigent

Navn: Thomas Klausen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Egelunden A/S
Birk Centerpark 38
7400 Herning

CVR-nr.: 73173213

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10.03.2016

Direktion

Thomas Klausen

Bestyrelse

John Vestergaard Jensen
formand

Thomas Klausen

Niels Ole Vestergaard-Poulsen

René Foli

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Egelunden A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egelunden A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 10.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens-Ole Bøgild
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet før værdireguleringer og skat udgør 699 t.kr. mod 601 t.kr. for 2014. 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 mæglervurdering.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der er ikke i regnskabsåret konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

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

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ud fra en ekstern mæglervurdering.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investerings-ejendommens 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.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, svarende til kursen på de bagvedliggende obligationer pr. statustidspunktet. For konvertible lån anvendes dagsværdien, dog maks. kurs 100. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.529.760	1.529.760
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		144.040	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		10.179	57.123
Andre eksterne omkostninger		<u>(691.215)</u>	<u>(714.939)</u>
Driftsresultat		992.764	871.944
Andre finansielle indtægter		65.401	5.498
Andre finansielle omkostninger		<u>(214.715)</u>	<u>(219.414)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		843.450	658.028
Skat af ordinært resultat	1	<u>(121.000)</u>	<u>(137.000)</u>
Årets resultat		<u>722.450</u>	<u>521.028</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>722.450</u>	<u>521.028</u>
		<u>722.450</u>	<u>521.028</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		16.450.000	16.305.960
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>16.450.000</u>	<u>16.305.960</u>
 Anlægsaktiver		 <u>16.450.000</u>	 <u>16.305.960</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.464	7.029
Udskudt skat	3	78.000	199.000
Tilgodehavende selskabsskat		<u>18.000</u>	<u>26.000</u>
Tilgodehavender		<u>104.464</u>	<u>232.029</u>
 Likvide beholdninger		 <u>0</u>	 <u>146.961</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>104.464</u>	 <u>378.990</u>
 Aktiver		 <u><u>16.554.464</u></u>	 <u><u>16.684.950</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	7.400.000	7.400.000
Overført overskud eller underskud		(999.703)	(1.722.153)
Egenkapital		<u>6.400.297</u>	<u>5.677.847</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	9.964.792
Bankgæld		8.491.180	0
Anden gæld		333.600	333.306
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>8.824.780</u>	<u>10.298.098</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	500.000	500.000
Bankgæld		574.237	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.286	6.583
Anden gæld		198.810	158.368
Periodeafgrænsningsposter		44.054	44.054
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.329.387</u>	<u>709.005</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.154.167</u>	<u>11.007.103</u>
Passiver		<u><u>16.554.464</u></u>	<u><u>16.684.950</u></u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.400.000	(1.722.153)	5.677.847
Årets resultat	0	722.450	722.450
Egenkapital ultimo	7.400.000	(999.703)	6.400.297

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	121.000	137.000
	121.000	137.000
	Investerings-	Andre anlæg,
	ejendomme	driftsmateriel
	kr.	og inventar
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	27.396.088	20.599
Kostpris ultimo	27.396.088	20.599
Af- og nedskrivninger primo	0	(20.599)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(20.599)
Dagsværdireguleringer primo	(11.090.128)	0
Årets dagsværdireguleringer	144.040	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(10.946.088)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.450.000	0
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Udskudt skat		
Fremførbare skattemæssige underskud	78.000	199.000
	78.000	199.000
	Pålydende	Nominel
	værdi	værdi
	kr.	kr.
4. Virksomhedskapital	Antal	
Ordinære aktier	10	500.000,00
Ordinære aktier	48	50.000,00
	58	7.400.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	500.000	0	0	0
Bankgæld	0	500.000	8.491.180	6.500.000
Anden gæld	0	0	333.600	0
	500.000	500.000	8.824.780	6.500.000

Anden gæld består af deposita.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale med et boligselskab om administrationen af ejendommen. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Det årlige administrationsbidrag udgør 142 t.kr.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 16.450.000 kr.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ege Fonden – Vibeke og Mads Eg Damgaards Fond, Industrivej Nord 25, 7400 Herning

Dansk Mode & Textil, Birk Centerpark 38, 7400 Herning

Textilindustriens Hjælpefond, Birk Centerpark 38, 7400 Herning