



Ejendomsselskabet Egelunden A/S

Birk Centerpark 38, 7400 Herning
CVR-nr. 73173213

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.03.2020

Thomas Klausen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Egelunden A/S

Birk Centerpark 38

7400 Herning

CVR-nr.: 73173213

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

John Vestergaard Jensen, formand

Niels Ole Vestergaard-Poulsen

René Foli

Thomas Klausen

Direktion

Thomas Klausen, adm. dir

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24.03.2020

Direktion

Thomas Klausen

adm. dir

Bestyrelse

John Vestergaard Jensen

formand

Niels Ole Vestergaard-Poulsen

René Foli

Thomas Klausen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Egelunden A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egelunden A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 regler og 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:

- 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 anvendte 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.

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 24.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jens-Ole Bøgild

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30127

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er som forventet.

Ledelsen forventer et resultatniveau for 2020 i intervallet 0,5-0,75 mio.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Da der selskabet bekendt ikke foreligger oplysninger om 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 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		1.536.970	1.529.760
Andre eksterne omkostninger		(580.082)	(727.812)
Bruttoresultat		956.888	801.948
Andre finansielle omkostninger		(97.004)	(106.492)
Resultat før skat		859.884	695.456
Skat af årets resultat	1	(161.738)	(124.240)
Årets resultat		698.146	571.216
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		698.146	571.216
Resultatdisponering		698.146	571.216

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		16.684.066	16.684.066
Materielle aktiver	2	16.684.066	16.684.066
Anlægsaktiver		16.684.066	16.684.066
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.235	5.792
Andre tilgodehavender		256.181	0
Tilgodehavender		265.416	5.792
Likvide beholdninger		0	36.942
Omsætningsaktiver		265.416	42.734
Aktiver		16.949.482	16.726.800

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	3	7.400.000	7.400.000
Overført overskud eller underskud		1.675.348	977.202
Egenkapital		9.075.348	8.377.202
Bankgæld		6.447.557	6.971.767
Anden gæld		333.600	333.600
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.781.157	7.305.367
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	500.000	500.000
Bankgæld		357.317	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.505	64.153
Skyldig selskabsskat		118.880	105.781
Anden gæld		6.221	330.243
Periodeafgrænsningsposter		44.054	44.054
Kortfristede gældsforpligtelser		1.092.977	1.044.231
Gældsforpligtelser		7.874.134	8.349.598
Passiver		16.949.482	16.726.800
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.400.000	977.202	8.377.202
Årets resultat	0	698.146	698.146
Egenkapital ultimo	7.400.000	1.675.348	9.075.348

Noter

1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	158.880	119.781
Regulering vedrørende tidligere år	2.858	4.459
	161.738	124.240

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	27.630.154
Kostpris ultimo	27.630.154
Dagsværdireguleringer primo	(10.946.088)
Dagsværdireguleringer ultimo	(10.946.088)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.684.066

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%.

3 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Ordinære aktier	10	500.000	5.000.000
Ordinære aktier	48	50.000	2.400.000
	58		7.400.000

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Bankgæld	500.000	500.000	6.447.557
Anden gæld	0	0	333.600
	500.000	500.000	6.781.157

5 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 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi. Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi ved anvendelse af en ekstern mæglervurdering. 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, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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