

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2025	6
Balance pr. 31.12.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2025	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Egebjergget A/S

Svejbæk Søvej 22

8600Silkeborg

CVR-nr.: 16229881

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Ingrid Horneman, formand

Troels Henrik Horneman

Vita Hjort Horneman

Henrik Hjort Næstholt Horneman

Direktion

Troels Henrik Horneman

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Ejendomsselskabet Egebjerg 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. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 09.03.2026

Direktion

Troels Henrik Horneman

Bestyrelse

Ingrid Horneman
formand

Troels Henrik Horneman

Vita Hjort Horneman

Henrik Hjort Næstholt Horneman

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Egebjerg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egebjerg A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 09.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Tonny Hummelgaard Knudsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28661

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 17.000 t.kr. Investeringsejendommen måles til dagsværdi og er opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Værdien svarer til et afkastkrav på 6,12%. Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på 1,5 mio.kr. og 1,3 mio.kr.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		987.880	842.371
Personaleomkostninger	1	(120.000)	(120.000)
Driftsresultat		867.880	722.371
Andre finansielle indtægter		4.152	76.981
Andre finansielle omkostninger	2	(42.370)	(91.056)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		829.662	708.296
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		4.194.881	0
Resultat før skat		5.024.543	708.296
Skat af årets resultat	3	(1.102.807)	(152.096)
Årets resultat		3.921.736	556.200
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		600.000	135.000
Overført resultat		3.321.736	421.200
Resultatdisponering		3.921.736	556.200

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		17.000.000	12.805.119
Materielle aktiver	4	17.000.000	12.805.119
Anlægsaktiver		17.000.000	12.805.119
Andre tilgodehavender		32.379	35.594
Tilgodehavende skat		104.175	15.882
Periodeafgrænsningsposter		11.884	7.365
Tilgodehavender		148.438	58.841
Likvide beholdninger		783.946	1.293.687
Omsætningsaktiver		932.384	1.352.528
Aktiver		17.932.384	14.157.647

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		750.000	750.000
Overført overskud eller underskud		12.669.586	9.347.850
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	135.000
Egenkapital		14.019.586	10.232.850
Udskudt skat		2.596.000	1.667.000
Hensatte forpligtelser		2.596.000	1.667.000
Gæld til realkreditinstitutter		953.892	1.950.506
Langfristede gældsforpligtelser	5	953.892	1.950.506
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.524	27.500
Anden gæld		294.770	264.424
Periodeafgrænsningsposter		24.612	15.367
Kortfristede gældsforpligtelser		362.906	307.291
Gældsforpligtelser		1.316.798	2.257.797
Passiver		17.932.384	14.157.647

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	750.000	5.463.756	3.884.094	135.000	10.232.850
Ændring i regnskabspraksis	0	(5.463.756)	5.463.756	0	0
Korrigeret egenkapital primo	750.000	0	9.347.850	135.000	10.232.850
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(135.000)	(135.000)
Årets resultat	0	0	3.321.736	600.000	3.921.736
Egenkapital ultimo	750.000	0	12.669.586	600.000	14.019.586

Noter

1 Personaleomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	120.000	120.000
	120.000	120.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	42.370	91.056
	42.370	91.056

3 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	173.825	144.118
Ændring af udskudt skat	929.000	8.000
Regulering vedrørende tidligere år	(18)	(22)
	1.102.807	152.096

4 Materielle aktiver

Investerings-
ejendomme
kr.

Kostpris primo	8.452.848
Kostpris ultimo	8.452.848
Opskrivninger primo	4.352.271
Årets opskrivninger	4.194.881
Opskrivninger ultimo	8.547.152
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.000.000

Selskabets investeringsejendom, der er beliggende i Silkeborg og udlejet til erhvervsformål, er indregnet til 17.000 t.kr. Investeringsejendommen måles til dagsværdi og er opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Værdien svarer til et afkastkrav på 6,12%. Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på 1,5 mio.kr. og 1,3 mio.kr.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	953.892	266.735
	953.892	266.735

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregningen af selskabets fast ejendom, der nu indregnes som investeringsejendom med dagsværdireguleringer over resultatopgørelsen mod tidligere indregning til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag for afskrivninger. Praksisændringen har haft en positiv effekt på årets resultat med 4.420 t.kr. før skat og ingen væsentlig effekt på egenkapitalen.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter drift af ejendomme og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som indgår i bruttofortjenesten, består af lejeindtægter fra udlejningsejendomme, der periodiseres i forhold til regnskabsperioden.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renter og kursgevinster vedrørende værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser, kurstab vedrørende værdipapirer 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig skat

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 aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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

