

EJENDOMSSELSKABET EGELUND ApS

Årsrapport
1. juli 2013 - 30. juni 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/11/2014

Gunner Hartvig Duelund
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET EGELUND ApS
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

CVR-nr: 26613647
Regnskabsår: 01/07/2013 - 30/06/2014

Revisor REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov
CVR-nr: 16170445

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014 for Ejendomsselskabet Egelund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 03/11/2014

Direktion

Gunner Hartvig Duelund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Egelund ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egelund ApS for regnskabsåret 01. juli 2013 – 30. juni 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. juli 2013 – 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til omtale i note om retvisende billede, afsnittet om usikkerhed ved indregning og måling, hvori ledelsen redegør for fastsættelsen af dagsværdien på selskabets ejendomme.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelseberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, 03/11/2014

Torben Laursen
Statsautoriseret revisor
REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, administrations- og investeringsvirksomheder.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommene er forsigtigt værdiansat ud fra ledelsens vurdering af ejendommene.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Det er ledelsens opfattelse, at der i dagens marked for handel med fast ejendom, er en væsentlig usikkerhed med hensyn til fastsættelse af dagsværdien for selskabets ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et underskud på kr. 1.433.999 som følge af værdiregulering på investeringsejendomme.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -2.323.924. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet råder over tilstrækkelig kapital til at gennemføre den planlagte drift for det kommende regnskabsår. Der er således ydet ansvarligt lån fra anpartshavere kr. 1.037.887.

Årets resultat betragtes af ledelsen som utilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer en positiv indtjening for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten
- Anlægsnote indgår i årsrapporten

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætningen med fradrag af driftsomkostninger for investeringsejendomme, samt andre eksterne omkostninger til salg, administration m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets værdireguleringer på investeringsejendomme, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme, fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Dattervirksomheden er sambeskattet med modervirksomheden. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt underskud.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved brug af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af investeringsjendomme med fradrag af forventede driftsudgifter på investeringsjendomme. Der korrigeres for evt. tomgangsleje og forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejde.

Udgifter, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer investeringsjendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsudgifter på investeringsjendomme.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsjendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2013 - 30. jun 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Bruttoresultat		103.330	106.367
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.485.655	-177.041
Andre finansielle indtægter		130	122
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-68.680
Andre finansielle omkostninger		-75.096	-130.467
Ordinært resultat før skat		-1.457.291	-269.699
Skat af årets resultat	1	23.292	5.429
Årets resultat		-1.433.999	-264.270
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.433.999	-264.270
I alt		-1.433.999	-264.270

Balance 30. juni 2014

Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Investeringsejendomme		3.150.000	4.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.150.000	4.600.000
Anlægsaktiver i alt		3.150.000	4.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.200	0
Periodeafgrænsningsposter		8.676	8.313
Tilgodehavender i alt		10.876	8.313
Likvide beholdninger		0	37.044
Omsætningsaktiver i alt		10.876	45.357
AKTIVER I ALT		3.160.876	4.645.357

Balance 30. juni 2014

Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv.	3	125.000	125.000
Overført resultat		-2.448.924	-1.014.925
Egenkapital i alt	4	-2.323.924	-889.925
Gæld til realkreditinstitutter		1.811.247	1.874.165
Ansvarlig lånekapital		1.037.886	1.037.886
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	2.849.133	2.912.051
Gæld til realkreditinstitutter		69.200	67.500
Gæld til banker		15.781	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.592	6.396
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.465.894	2.459.185
Anden gæld		81.200	90.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.635.667	2.623.231
Gældsforpligtelser i alt		5.484.800	5.535.282
PASSIVER I ALT		3.160.876	4.645.357

Noter

1. Skat af årets resultat

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Skat vedrørende tilknyttede virksomheder	-23.292	-5.429
I alt	-23.292	-5.429

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Kostpris primo	4.777.041
Tilgang	35.655
Kostpris ultimo	4.812.696
Værdireguleringer primo	-177.041
Regulering til dagsværdi	-1.485.655
Værdireguleringer ultimo	-1.662.696
I alt	3.150.000

3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 250 anparter a 500 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

4. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	-1.014.925	-889.925
Årets resultat	0	-1.433.999	-1.433.999
Egenkapital ultimo	125.000	-2.448.924	-2.323.924

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld efter 5 år kr.	Afdrag næste år kr.	Ultimo kr.	Primo kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.452.221	69.200	1.811.247	1.874.165
Ansvarlig lånekapital	1.037.886	0	1.037.886	1.037.886
I alt	2.490.107	69.200	2.849.133	2.912.051

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et underskud på kr. 1.433.999 som følge af værdiregulering på investeringsejendomme.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -2.323.924. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet råder over tilstrækkelig kapital til at gennemføre den planlagte drift for det kommende regnskabsår. Der er således ydet ansvarligt lån fra anpartshavere t.kr. 1.038.

7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommene er forsigtigt værdiansat ud fra ledelsens vurdering af ejendommene.

Det er ledelsens opfattelse, at der i dagens marked for handel med fast ejendom, er en væsentlig usikkerhed med hensyn til fastsættelse af dagsværdien for selskabets ejendomme.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualaktiver

Værdi af udskudt skatteaktiv tkr. 459 er indregnet til kr. 0 i balancen.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve nom. kr. 1.525.000 i ejendommen Brundby Hovedgade 31.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve nom. kr. 581.000 i ejendommen Brundbyvej 3.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af registreret kapital:

GDH af 1/4 1989 A/S
c/o Revision Aarhus
Voldbjergvej 16, 2. sal, 8240 Risskov

Claus Jensen, Samsø

Maria Stensig Kristensen, Samsø