



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lysholt Allé 10
7100 Vejle

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Egebæk Udlejning A/S

Årsrapport 2012

CVR-nr. 33 05 00 38
577906 TRDE SHE / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Egebæk Udlejning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 25. april 2013
Direktion:

Jan Egebæk

Bestyrelse:

Britta Nielsen
formand

Jan Egebæk

Kristina Søgaard

Christian Drechsler
Christensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Egebæk Udlejning A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Egebæk Udlejning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 25. april 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Antonsen
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Egebæk Udlejning A/S
Plantagevej 27
7200 Grindsted

Telefon: 75 32 00 59/20 32 80 59
Telefax: 75 32 00 06

CVR-nr.: 33 05 00 38
Stiftet: 29. juni 2010
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Britta Nielsen (formand)
Jan Egebæk
Kristina Søgaard
Christian Drechsler Christensen

Direktion

Jan Egebæk

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lysholt Allé 10
7100 Vejle

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2013 på selskabets adresse.
Dirigent: Kristina Søgaard

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egebæk Udlejning A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg og udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis der er indgået endelig aftale om overdragelse og risikoovergang til køber eller lejer inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Selskabet skal som følge heraf sambeskattes med selskaberne i Jan Egebæk Holding ApS-koncernen.

Moderselskabet Jan Egebæk Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen, og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under aktiver 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste		616.107	676.977
Finansielle indtægter	1	31.177	845
Finansielle omkostninger	2	-419.730	-632.182
Ordinært resultat før skat		227.554	45.640
Skat af ordinært resultat	3	-56.889	-11.411
Årets resultat		<u>170.665</u>	<u>34.229</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>170.665</u>	<u>34.229</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Grunde og bygninger		<u>10.638.118</u>	<u>15.947.936</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.638.118</u>	<u>15.947.936</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.031.177	289.113
Udskudt skatteaktiv		<u>33.641</u>	<u>51.252</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.064.818</u>	<u>340.365</u>
Likvide beholdninger		<u>2.615.083</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.679.901</u>	<u>340.365</u>
AKTIVER I ALT		<u>15.318.019</u>	<u>16.288.301</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.235.727	4.065.062
Egenkapital i alt		<u>4.735.727</u>	<u>4.565.062</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	6		
Gæld til realkreditinstitutter		4.999.153	6.853.794
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		110.462	153.843
Kreditinstitutter		1.917.757	1.333.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.122	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.392.098	3.208.061
Anden gæld		150.700	167.850
		<u>5.583.139</u>	<u>4.869.445</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.582.292</u>	<u>11.723.239</u>
PASSIVER I ALT		<u>15.318.019</u>	<u>16.288.301</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
1 Finansielle indtægter			
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	31.177	0	
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>845</u>	
	<u>31.177</u>	<u>845</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	144.759	56.195	
Andre finansielle omkostninger	<u>274.971</u>	<u>575.987</u>	
	<u>419.730</u>	<u>632.182</u>	
3 Skat af ordinært resultat			
Aktuelt sambeskatningsbidrag	39.278	53.451	
Regulering af udskudt skat	<u>17.611</u>	<u>-42.040</u>	
	<u>56.889</u>	<u>11.411</u>	
4 Materielle anlægsaktiver			
		<u>Grunde og bygninger</u>	
Kostpris 1. januar 2012		15.947.936	
Årets afgang		<u>-5.309.818</u>	
Kostpris 31. december 2012		<u>10.638.118</u>	
Ned- og afskrivninger 1. januar 2012		<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		<u>10.638.118</u>	
5 Egenkapital			
	<u>Aktie-</u>	<u>Overført</u>	
	<u>kapital</u>	<u>resultat</u>	
	<u>I alt</u>		
Egenkapital 1. januar 2012	500.000	4.065.062	4.565.062
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>170.665</u>	<u>170.665</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u>500.000</u>	<u>4.235.727</u>	<u>4.735.727</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Af prioritetsgæld forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	<u>4.506.851</u>	<u>6.179.311</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.110 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 10.638 tkr., samt stillet tabsgarantier for i alt 1.656 tkr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Den Jyske Sparekasse er deponeret:

- Skadesløsbrev på 3.500 tkr. med pant i Nørregade 60 A, Grindsted
- Ejerpantebrev på 12.000 tkr. med pant i 3 ejendomme i Ådalsparken, Kolding.

Selskabet har stillet kaution for følgende selskabers mellemværende med Den Jyske Sparekasse:

Egebæk Garanti ApS
Egebæk Erhverv A/S
Jan Egebæk Holding ApS
Egebæk Byg A/S.

Til sikkerhed for Egebæk Byg A/S' mellemværende med Den Jyske Sparekasse er deponeret:

- Ejerpantebrev på 12.000 tkr. med pant i 3 ejendomme i Ådalsparken, Kolding.

8 Ejerforhold

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

Jan Egebæk Holding ApS
Plantagevej 27
7200 Grindsted