



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lysholt Alle 10
7100 Vejle

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

Egebæk Udlejning A/S

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 9. april _____ 20__14__

Kristina Søgaard

dirigent

CVR-nr. 33 05 00 38
577906 / 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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 27. marts 2014
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 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 27. marts 2014

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
Hjemstedskommune: Billund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

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

Direktion

Jan Egebæk

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lysholt Alle 10
7100 Vejle

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 9. april 2014 på selskabets adresse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egebæk Udlejning A/S for 2013 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 af Jan Egebæk Holding ApS-koncernens danske dattervirksomheder.

Moderselskabet Jan Egebæk Holding ApS er administrationsselskab 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 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 overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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	2013	2012
Bruttofortjeneste		366.257	616.107
Finansielle indtægter	2	96.690	31.177
Finansielle omkostninger	3	-246.043	-419.730
Ordinært resultat før skat		216.904	227.554
Skat af ordinært resultat	4	-57.213	-56.889
Årets resultat		<u>159.691</u>	<u>170.665</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>159.691</u>	<u>170.665</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og bygninger		8.904.367	10.638.118
Anlægsaktiver i alt		8.904.367	10.638.118
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		96.610	2.031.177
Udskudt skatteaktiv		21.903	33.641
Omsætningsaktiver i alt		118.513	2.064.818
Likvide beholdninger		288.784	2.615.083
Omsætningsaktiver i alt		407.297	4.679.901
AKTIVER I ALT		9.311.664	15.318.019

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.395.418	4.235.727
Egenkapital i alt		<u>4.895.418</u>	<u>4.735.727</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Gæld til realkreditinstitutter		4.018.607	4.999.153
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		93.569	110.462
Kreditinstitutter		0	1.917.757
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.187	12.122
Gæld til tilknyttede virksomheder		180.507	3.392.098
Anden gæld		116.376	150.700
		<u>397.639</u>	<u>5.583.139</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.416.246</u>	<u>10.582.292</u>
PASSIVER I ALT		<u>9.311.664</u>	<u>15.318.019</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter Den Jyske Sparekasse	80	0
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	<u>96.610</u>	<u>31.177</u>
	<u>96.690</u>	<u>31.177</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	135.032	144.759
Andre finansielle omkostninger	<u>111.011</u>	<u>274.971</u>
	<u>246.043</u>	<u>419.730</u>
4 Skat af ordinært resultat		
Specificeres således:		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	45.475	39.278
Regulering af udskudt skat	8.751	17.611
Regulering af udskudt skat som følge af ændring i skatteprocent	<u>2.987</u>	<u>0</u>
	<u>57.213</u>	<u>56.889</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2013		10.638.118
Årets tilgang		29.199
Årets afgang		<u>-1.762.950</u>
Kostpris 31. december 2013		<u>8.904.367</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		<u>8.904.367</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Egenkapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	500.000	4.235.727	4.735.727
Overført, jf. resultatdisponering	0	159.691	159.691
Egenkapital 31. december 2013	<u>500.000</u>	<u>4.395.418</u>	<u>4.895.418</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af prioritetsgæld forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb

<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>3.576.938</u>	<u>4.506.851</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.112 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 8.904 tkr., samt stillet tabsgarantier for i alt 1.192 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 2 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 2 ejendomme i Ådalsparken, Kolding.

Selskabet kautionerer for 1.849 tkr. af Egebæk Byg A/S' mellemværende med DLR Kredit A/S.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Jan Egebæk Holding ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 tkr. pr. 31. december 2013. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Nærtstående parter

Egebæk Udlejning A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

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