EGEBORG A/S

Gl. Skivevej 76, 8800 Viborg
CVR-nr. 31 37 17 83

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17. februar 2025

_____
Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Erklæringer
Ledelsespåtegning 4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse 8
Balance 9
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11-12
Anvendt regnskabspraksis 13-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	EGEBORG A/S Gl. Skivevej 76 8800 Viborg	
	CVR-nr.:	31 37 17 83
	Stiftet:	11. april 2008
	Kommune:	Viborg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Martin Allan Laursen, formand Torben Brix Johnny Vestergaard Benny Tolstrup	
Direktion	Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg	
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V	

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EGEBORG A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 17. februar 2025

Direktion:

_____
Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Bestyrelse:

_____	_____	_____
Martin Allan Laursen Formand	Torben Brix	Johnny Vestergaard

_____
Benny Tolstrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EGEBORG A/S

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EGEBORG A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Viborg, den 17. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36182

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultat for 2024 udgør 414 tkr. før skat, hvilket anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Egne kapitalandele
Selskabet har erhvervet nom. 1.000.000 stk. egne kapitalandele i 2024 for 1.400 tkr. svarende til 10% af selskabets samlede anpartskapital. Egne kapitalandele ultimo udgør 1.000.000 stk. svarende til 10% med en pålydende værdi på 1.000 tkr. Købet af egne kapitalandele er foretaget i forbindelse med omstrukturering i ejerkredsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	1	**1.583.323**	**1.714.529**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-125.584	-437.066
Driftsresultat		**1.457.739**	**1.277.463**
Finansielle indtægter		237	10
Finansielle omkostninger		-1.043.575	-840.024
Resultat før skat		**414.401**	**437.449**
Skat af årets resultat	2	-71.858	-96.502
Årets resultat		**342.543**	**340.947**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		342.543	340.947
I alt		**342.543**	**340.947**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		50.150.000	50.160.000
Materielle anlægsaktiver	3	**50.150.000**	**50.160.000**
Anlægsaktiver		**50.150.000**	**50.160.000**
Aktiver		**50.150.000**	**50.160.000**

Passiver

Aktiekapital		10.000.000	10.000.000
Overført overskud		9.642.198	10.699.655
Egenkapital		**19.642.198**	**20.699.655**
Hensættelse til udskudt skat		2.483.950	2.513.468
Hensatte forpligtelser		**2.483.950**	**2.513.468**
Gæld til realkreditinstitutter		24.257.786	24.940.790
Anden gæld		627.225	684.612
Langfristede gældsforpligtelser	4	**24.885.011**	**25.625.402**
Gæld til realkreditinstitutter		622.295	431.642
Gæld til pengeinstitutter		478.488	681.979
Modtagne forudbetalinger fra kunder		92.060	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.134	35.000
Selskabsskat		17.376	172.854
Anden gæld		1.883.488	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.138.841**	**1.321.475**
Gældsforpligtelser		**28.023.852**	**26.946.877**
Passiver		**50.150.000**	**50.160.000**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Medarbejderforhold	6	

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	10.000.000	10.699.655	20.699.655
Forslag til resultatdisponering		342.543	342.543
Transaktioner med ejere			
Køb af egne kapitalandele		-1.400.000	-1.400.000
Egenkapital 31. december 2024	**10.000.000**	**9.642.198**	**19.642.198**

Noter

	2024 kr.	2023 kr.

1 | Særlige poster

Selskabet har i år modtaget ca. 346 tkr. i tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsværdiskat og grundskyld tidligere år. Beløbet er indregnet som andre driftsindtægter og er dermed indeholdt i bruttofortjenesten.

2 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	101.376	194.854
Regulering af udskudt skat	-29.518	-98.352
	71.858	**96.502**

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	50.760.726
Tilgang	115.584
Kostpris 31. december 2024	**50.876.310**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-600.726
Årets værdireguleringer	-125.584
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	**-726.310**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**50.150.000**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Bolig ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	50.150.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-125.584

Dagsværdi for ejendomme:
Ejendommene består af rækkehuse beliggende i Viborg.

Ejendommenes værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes normalindtjening og et individuelt fastsat afkastkrav baseret på ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og genudlejningspotentiale.

Normalindtjeningen beregnes som lejeindtægter fratrukket forventede omkostninger til drift af selskabets ejendomme i de kommende regnskabsår.

Ejendommenes forventede driftsafkast, som danner grundlag for dagsværdivurderingen udgør 2.308 tkr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 4,6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. En stigning i dette på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommenes værdi på 4.911 tkr.

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	24.880.081	622.295	22.255.903	25.372.432
Anden gæld	627.225	0	627.225	684.612
	25.507.306	**622.295**	**22.883.128**	**26.057.044**

Anden gæld består af indbetalt deposita fra lejere. Oplysninger om afviklingen heraf kan ikke gives, eftersom fraflytningstidspunkter ikke kan fastsættes.

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 25.358 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 50.150 tkr.

	2024	2023
6 | Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EGEBORG A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Direkte omkostninger
Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 indregnes direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er beregnet ud fra en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Skyldig skat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af evt. fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.