

EGM A/S
Åhusene 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 29173303

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.03.2018

Dirigent

Navn: Kurt Dahl Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EGM A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 29173303

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 70228777

Hjemmeside: www.elgaardsmindeparken.dk

Bestyrelse

Thomas Schjødt Laursen, formand

Martin Nymark Hansen

Kurt Dahl Jørgensen

Direktion

Martin Nymark Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for EGM 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 01.03.2018

Direktion

Martin Nymark Hansen

Bestyrelse

Thomas Schjødt Laursen
formand

Martin Nymark Hansen

Kurt Dahl Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EGM A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EGM A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 01.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32122

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter udlejningsvirksomhed af selskabets 13 boliger på Elgårdsminde 109 og tilhørende rækkehuse i Søften ved Aarhus. Der er desuden i årets løb frasolgt en bolig, således at udlejningsvirksomheden nu består af 12 boliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 1.547 t.kr. mod et overskud på 1.302 t.kr. i 2016, hvor den resterende del af avancen fra et grundsalg blev indtægtsført. Resultatet anses som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet har indregnet ejendomme med i alt 26.162 t.kr. Baseret på markedspriser for tilsvarende lejligheder og rækkehuse forventer selskabets ledelse, at opførte lejligheder og rækkehuse minimum kan realiseres til regnskabsmæssig værdi. Der henvises til note 2 for omtale af anvendt afkastkrav mv.

Selskabet har indregnet udskudte skatteaktiver med i alt 399 t.kr. primært hidrørende fra driftsmæssige underskud. Skatteaktivet kan med det nuværende aktivitetsniveau udnyttes inden for 3 år.

Forventet udvikling

Det er ledelsens forventning, at der for 2018 fortsat realiseres et positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.399.273	806.102
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		999.643	814.455
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
Driftsresultat		2.398.916	2.620.557
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		69.920	0
Andre finansielle indtægter		0	32.280
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(16.562)
Andre finansielle omkostninger		<u>(485.076)</u>	<u>(1.334.533)</u>
Resultat før skat		1.983.760	1.301.742
Skat af årets resultat	1	<u>(436.642)</u>	<u>(288.268)</u>
Årets resultat		1.547.118	1.013.474
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.517.859	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.500.000	0
Overført resultat		<u>(1.470.741)</u>	<u>1.013.474</u>
		1.547.118	1.013.474

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		26.161.668	27.300.000
Materielle anlægsaktiver	2	26.161.668	27.300.000
Udskudt skat		399.000	835.642
Finansielle anlægsaktiver	3	399.000	835.642
Anlægsaktiver		26.560.668	28.135.642
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.026.471
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		847.553	2.958.562
Andre tilgodehavender		277	4.297
Tilgodehavender		847.830	5.989.330
Omsætningsaktiver		847.830	5.989.330
Aktiver		27.408.498	34.124.972

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		7.300.000	10.244.000
Overført overskud eller underskud		0	(1.473.259)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.517.859</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>8.817.859</u>	<u>8.770.741</u>
Gæld til realkreditinstitutter		15.440.953	16.954.911
Deposita		<u>492.235</u>	<u>512.116</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>15.933.188</u>	<u>17.467.027</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	129.958	0
Bankgæld		2.472.778	6.352.137
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.785	21.078
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.500	68.275
Anden gæld		<u>11.430</u>	<u>1.445.714</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.657.451</u>	<u>7.887.204</u>
Gældsforpligtelser		<u>18.590.639</u>	<u>25.354.231</u>
Passiver		<u>27.408.498</u>	<u>34.124.972</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	10.244.000	(1.473.259)	0	0
Kapitalnedsættelse	(2.944.000)	2.944.000	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.500.000)	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(1.470.741)</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.517.859</u>
Egenkapital ultimo	<u>7.300.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.517.859</u>
				<u>I alt kr.</u>
Egenkapital primo				8.770.741
Kapitalnedsættelse				0
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(1.500.000)
Årets resultat				<u>1.547.118</u>
Egenkapital ultimo				<u>8.817.859</u>

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	436.642	288.268
	436.642	288.268
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		26.485.545
Afgange		(2.042.310)
Kostpris ultimo		24.443.235
Dagsværdireguleringer primo		814.455
Årets dagsværdireguleringer		999.643
Tilbageførsel ved afgange		(95.665)
Dagsværdireguleringer ultimo		1.718.433
Regnskabsmæssig værdi ultimo		26.161.668

Selskabets investeringsejendommene består af i alt 12 rækkehuse og lejligheder pr. 31.12.2017 beliggende i Søften ved Aarhus. Investeringsejendomme er, ifølge beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er udlejet 100% pr. 31.12.2017 med en årlig leje på ca. 1.550 t.kr. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5% pr. 31.12.2017. En forøgelse af dette afkastkrav med 0,5% vil reducere dagsværdien med 2,3 mio.kr. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Udskudt skat
	kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	835.642
Afgange	(436.642)
Kostpris ultimo	399.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	399.000

Noter

Selskabet har indregnet udskudte skatteaktiver med i alt 399 t.kr., primært hidrørende fra tidligere driftsmæssige underskud. Ledelsen forventer positiv aktivitetsudvikling for selskabet og en deraf fremtidig udnyttelse af de skattemæssige underskud. Dette begrundes primært med, at selskabets gæld og renteudgifter er blevet stærkt reduceret, hvilket medfører, at selskabet fremover vil have positiv skattepligtig indkomst af udlejningsvirksomheden. Henset til, at værdien af aktiver er afhængig af den fremtidige udvikling, er der usikkerhed ved målingen af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt og negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	129.958	15.440.953	12.319.550
Deposita	0	492.235	N/A
	129.958	15.933.188	12.319.550

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Martin Nymark Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 15.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og ejendomme udgør 26.161.668 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet transport i nuværende og fremtidige tilgodehavender hos samarbejdspartner.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er stillet pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.161.668 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra udlejning af fast ejendom.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af ikke finansielle omsætningsaktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger af selskabets grunde og bygninger.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld, amortisering af finansielle forpligtelser 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 målet ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsessummer.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses en forventning normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et kapitalafkastkrav, som fastsættes samlet set for ejendommene på baggrund af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavender

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

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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.