

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

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.03.2019

Dirigent

Navn: Kurt Dahl Jørgensen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2018 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2018 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EGM A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 29173303

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Telefon: 70228777

Hjemmeside: www.elgaardsmindeparken.dk

Bestyrelse

Thomas Nymark Laursen

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 11.03.2019

Direktion

Martin Nymark Hansen

Bestyrelse

Thomas Nymark Laursen

Martin Nymark Hansen

Kurt Dahl Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EGM A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EGM A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 11.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter udlejningsvirksomhed af selskabets 8 boliger på Elgårdsminde 109 og tilhørende rækkehuse, Søften ved Aarhus. Der er i 2018 frasolgt fire boliger, hvorved udlejningsvirksomheden nu består af de nævnte 8 boliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 929 t.kr. mod et overskud på 1.984 t.kr. i 2017. Resultatet anses som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets strategi i forhold til ejendomsporteføljen er stadig at besidde ejendommene med henblik på varig udlejning.

Selskabet har indregnet investeringsejendomme med i alt 17.319 t.kr. Den indregnede dagsværdi er baseret på markedspriser for tilsvarende lejligheder og rækkehuse. Der henvises til note 3 for omtale af afkastkrav, følsomhed mv.

Forventet udvikling

Det er ledelsens forventning, at der for 2019 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 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 879.824 | 1.190.078 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 366.903 | 1.208.838 |
| Driftsresultat | | 1.246.727 | 2.398.916 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 85.434 | 69.920 |
| Andre finansielle omkostninger | | (402.856) | (485.076) |
| Resultat før skat | | 929.305 | 1.983.760 |
| Skat af årets resultat | 1 | (204.169) | (436.642) |
| Årets resultat | | 725.136 | 1.547.118 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 725.136 | 1.517.859 |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret | | 0 | 1.500.000 |
| Overført resultat | | 0 | (1.470.741) |
| | | 725.136 | 1.547.118 |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 17.319.000 | 26.161.668 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 17.319.000 | 26.161.668 |
| Udskudt skat | | 194.831 | 399.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | 3 | 194.831 | 399.000 |
| Anlægsaktiver | | 17.513.831 | 26.560.668 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.729.142 | 847.553 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 277 |
| Tilgodehavender | | 3.729.142 | 847.830 |
| Omsætningsaktiver | | 3.729.142 | 847.830 |
| Aktiver | | 21.242.973 | 27.408.498 |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 7.300.000 | 7.300.000 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 725.136 | 1.517.859 |
| Egenkapital | | 8.025.136 | 8.817.859 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 9.987.174 | 15.440.953 |
| Deposita | | 334.690 | 492.235 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 10.321.864 | 15.933.188 |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 498.903 | 129.958 |
| Bankgæld | | 2.353.358 | 2.472.778 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 10.785 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 32.500 | 32.500 |
| Anden gæld | | 11.212 | 11.430 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.895.973 | 2.657.451 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 13.217.837 | 18.590.639 |
| | | | |
| Passiver | | 21.242.973 | 27.408.498 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitaloppgørelse for 2018

| | Virksom- hedskapital | Forslag til udbytte for regnskabs- året | I alt |
|---------------------------|---------------------------------|--|------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital primo | 7.300.000 | 1.517.859 | 8.817.859 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | (1.517.859) | (1.517.859) |
| Årets resultat | 0 | 725.136 | 725.136 |
| Egenkapital ultimo | 7.300.000 | 725.136 | 8.025.136 |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|--|
| | kr. | kr. |
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 204.169 | 436.642 |
| | 204.169 | 436.642 |
| | | Investe- rings- ejendomme |
| | | kr. |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 24.443.235 |
| Afgange | | (8.153.254) |
| Kostpris ultimo | | 16.289.981 |
| Dagsværdireguleringer primo | | 1.718.433 |
| Tilbageførsel ved afgange | | (689.414) |
| Dagsværdireguleringer ultimo | | 1.029.019 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 17.319.000 |
| <p>Selskabets investeringsejendommene består af i alt 8 rækkehuse og lejligheder pr. 31.12.2018 beliggende i Søften ved Aarhus. Investeringsejendomme er, ifølge beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.</p> <p>Ejendommene er fuldt udlejet pr. 31.12.2018 med en årlig leje på ca. 993 t.kr. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,4% pr. 31.12.2018. En forøgelse af dette afkastkrav med 0,5% vil reducere dagsværdien med 1,8 mio.kr. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.</p> <p>Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.</p> | | |
| | | Udskudt skat |
| | | kr. |
| 3. Finansielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 399.000 |
| Afgange | | (204.169) |
| Kostpris ultimo | | 194.831 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 194.831 |

Noter

Selskabet har indregnet udskudte skatteaktiver med i alt 195 t.kr., primært hidrørende fra tidligere driftsmæssige underskud. Skatteaktivet kan med det nuværende aktivitetsniveau udnyttes inden for 3 år.

| | Forfald inden for 12 måneder 2018 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2017 kr. | Forfald efter 12 måneder 2018 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 498.903 | 129.958 | 9.987.174 | 7.940.497 |
| Deposita | 0 | 0 | 334.690 | N/A |
| | 498.903 | 129.958 | 10.321.864 | 7.940.497 |

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Martin Nymark Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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 17.319 t.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 17.319 t.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 med undtagelse af enkelte reklassifikationer af andre driftsindtægter til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Reklassefikationerne har ingen resultat- eller balanceeffekt.

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 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.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 reoveringsarbejder, 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, ejendommenes beliggenhed etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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