

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

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Kurt Dahl Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EGM A/S
Åhusene 6
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 29173303
Hjemsted: Favrskov
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 70228777
Hjemmeside: www.elgaardsmindeparken.dk

Bestyrelse

Danny Kromanne, 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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 18.05.2016

Direktion

Martin Nymark Hansen

Bestyrelse

Danny Kromanne
formand

Martin Nymark Hansen

Kurt Dahl Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EGM A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EGM A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 18.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Odgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af byggevirksomhed bestående af 75-80 boliger beliggende på Elgårdsminde 75, Søften ved Århus. Byggeriets første etape, bestående af 40 boliger, er færdiggjort i 2007.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 1.442 t.kr. mod et underskud på 69 t.kr. i 2014. Resultatet anses som tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket med 1 mio.kr. som følge af, at der i 2015 er foretages en tilbageførsel af en nedskrivning af grunde, der oprindeligt er foretaget i 2012.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet har indregnet varebeholdning (grunde og bygninger) med i alt 34.948 t.kr. Baseret på markedspriser for tilsvarende lejligheder og rækkehuse forventer selskabets ledelse, at opførte lejligheder og rækkehuse minimum kan realiseres til regnskabsmæssig værdi.

Selskabet har indregnet udskudte skatteaktiver med i alt 1.124 t.kr., primært hidrørende fra driftsmæssige underskud. Ledelsen forventer positiv aktivitetsudvikling for selskabet og en deraf fremtidig udnyttelse af de skattemæssige underskud, herunder som følge af realisation af selskabets varebeholdninger. Henset til, at værdien af aktivet er afhængig af den fremtidige udvikling, er der usikkerhed ved måling af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

Forventet udvikling

Det er ledelsens forventning, at der fremover realiseres et positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

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

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger af selskabets varebeholdninger af 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

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger vedrører grunde og bygninger som indgår i en handelsbeholdning og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter grundkøb inkl. handelsomkostninger, byggemodning, entreprisesummen, renter i byggeperioden og øvrige omkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

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

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 proventuet 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 forudbetalt leje og deposita.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.977.972	942.900
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver	1	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		2.977.972	942.900
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		13.112	0
Andre finansielle indtægter		226	22.880
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(2.110)	(28)
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.547.300)</u>	<u>(1.034.307)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.441.900	(68.555)
Skat af ordinært resultat	2	<u>413.910</u>	<u>(40.000)</u>
Årets resultat		<u>1.855.810</u>	<u>(108.555)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.855.810</u>	<u>(108.555)</u>
		<u>1.855.810</u>	<u>(108.555)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Udskudt skat		1.123.910	710.000
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>1.123.910</u>	<u>710.000</u>
Anlægsaktiver		<u>1.123.910</u>	<u>710.000</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		34.947.663	37.592.036
Varebeholdninger	4	<u>34.947.663</u>	<u>37.592.036</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.705.882	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		376.679	0
Andre tilgodehavender		1.037.417	9.005
Tilgodehavender		<u>3.119.978</u>	<u>9.005</u>
Omsætningsaktiver		<u>38.067.641</u>	<u>37.601.041</u>
Aktiver		<u>39.191.551</u>	<u>38.311.041</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	8.500.000	7.500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.486.733)</u>	<u>(4.342.543)</u>
Egenkapital		<u>6.013.267</u>	<u>3.157.457</u>
Ansvarlig lånekapital	6	1.472.017	987.251
Gæld til realkreditinstitutter	7	<u>16.939.911</u>	<u>18.303.904</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>18.411.928</u>	<u>19.291.155</u>
Bankgæld		13.598.178	15.103.608
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.924	20.888
Leverandører af varer og tjenesteydelser		396.489	8.208
Anden gæld		<u>739.765</u>	<u>729.725</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.766.356</u>	<u>15.862.429</u>
Gældsforpligtelser		<u>33.178.284</u>	<u>35.153.584</u>
Passiver		<u>39.191.551</u>	<u>38.311.041</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.500.000	(4.342.543)	3.157.457
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0	1.000.000
Årets resultat	0	1.855.810	1.855.810
Egenkapital ultimo	8.500.000	(2.486.733)	6.013.267

Noter

1. Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver

Der er i 2015 foretaget en tilbageførsel på 1,0 mio.kr. af en tidligere samlet nedskrivning på 2,0 mio.kr.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(413.910)	40.000
	<u>(413.910)</u>	<u>40.000</u>
		<u>Udskudt skat</u> kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		710.000
Tilgange		413.910
Kostpris ultimo		<u>1.123.910</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>1.123.910</u>

Selskabet har indregnet udskudte skatteaktiver med i alt 1.124 t.kr., primært hidrørende fra driftsmæssige underskud. Ledelsen forventer positiv aktivitetsudvikling for selskabet og en deraf fremtidig udnyttelse af de skattemæssige underskud, herunder som følge af realisation af selskabets varebeholdninger. Henset til, at værdien af aktivet er afhængig af den fremtidige udvikling, er der usikkerhed ved målingen af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

4. Varebeholdninger

Af selskabets varebeholdninger udgør aktiverede renteomkostninger i alt 1.196.441 kr.

Selskabet har indregnet varebeholdning (grunde og bygninger) med i alt 34.960 t.kr. Baseret på markedspriser for tilsvarende lejligheder og rækkehuse forventer selskabets ledelse, at opførte lejligheder og rækkehuse minimum kan realiseres til regnskabsmæssig værdi. Endvidere har selskabet indgået en optionsaftale på grunden, hvorfor denne kan realiseres.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	8.500	1.000,00	8.500.000
	8.500		8.500.000

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	7.500.000	7.500.000	7.500.000	7.500.000	7.500.000
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0	0	0	0
Virksomhedskapital ultimo	8.500.000	7.500.000	7.500.000	7.500.000	7.500.000

6. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital står tilbage for selskabets øvrige kreditorer og dækkes på lige fod med aktiekapitalen.

Den ansvarlige lånekapital forrentes ikke, men indfrielseskursen afhænger af de fremtidige realiserede resultater.

Der er indregnet en positiv kursregulering på i alt 1.028 t.kr. pr. 31.12.2015.

7. Gæld til realkreditinstitutter

Den nominelle værdi af prioritetsgæld udgør 17.199.000 kr. Den amortiserede værdi udgør 16.939.912 kr. Heraf forfalder 1.782.591 kr. til betaling inden for 1-5 år, mens den resterende gæld forfalder til betaling efter 5 år.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 15.000 t.kr. med pant i grunde og ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og ejendomme udgør 34.947.663 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 24.940.726 kr.

Noter

Selskabet kan ifalde en forpligtelse overfor 3. part til at opkøbe 2 nyopførte boliger til en fastsat pris på 3,7 mio.kr.