



EGM A/S

Åhusene 6, 8382 Hinnerup
CVR-nr. 29173303

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.04.2020

Matias Bøje
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EGM A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 29173303

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Telefonnummer: 70228777

Hjemmeside: www.elgaardsmindeparken.dk

Bestyrelse

Thomas Nymark Laursen, formand

Martin Nymark Hansen

Jesper Andersen

Direktion

Martin Nymark Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 02.04.2020

Direktion

Martin Nymark Hansen

Bestyrelse

Thomas Nymark Laursen
formand

Martin Nymark Hansen

Jesper Andersen

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 02.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejningsvirksomhed af selskabets tre boliger på Elgårdsminde 109 og tilhørende rækkehuse, Søften ved Aarhus. Der er i 2019 frasolgt fem boliger, hvorved udlejningsvirksomheden nu består af de nævnte tre boliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 955 t.kr. mod et overskud på 725 t.kr. i 2018. Resultatet anses som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Selskabet har indregnet investeringsejendomme med i alt 6.670 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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Udbruddet af Coronavirus (COVID-19) kan få indflydelse på selskabets drift og balance i 2020. På baggrund af den store usikkerhed om COVID-19's omfang og varighed samt hjælpepakker til erhvervslivet er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en rimelig vurdering af de økonomiske konsekvenser af COVID-19. Aktuelt er alle tre lejemål udlejet, og der forventes ingen tomgang i 2020.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		563.632	879.824
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		989.314	366.903
Driftsresultat		1.552.946	1.246.727
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		62.529	85.434
Andre finansielle omkostninger		(391.606)	(402.856)
Resultat før skat		1.223.869	929.305
Skat af årets resultat	1	(269.337)	(204.169)
Årets resultat		954.532	725.136
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		954.532	725.136
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		(3.000.000)	0
Resultatdisponering		954.532	725.136

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		6.670.000	17.319.000
Materielle aktiver	2	6.670.000	17.319.000
Udskudt skat		0	194.831
Finansielle aktiver		0	194.831
Anlægsaktiver		6.670.000	17.513.831
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.980.634	3.729.142
Andre tilgodehavender		2.417.684	0
Tilgodehavender		4.398.318	3.729.142
Likvide beholdninger	3	5.663.240	0
Omsætningsaktiver		10.061.558	3.729.142
Aktiver		16.731.558	21.242.973

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		4.300.000	7.300.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret		954.532	725.136
Egenkapital		5.254.532	8.025.136
Udskudt skat		74.506	0
Hensatte forpligtelser		74.506	0
Gæld til realkreditinstitutter		4.963.417	9.987.174
Deposita		131.274	334.690
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.094.691	10.321.864
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	4.970.630	498.903
Bankgæld		1.244.004	2.353.358
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.165	32.500
Anden gæld		6.805	11.212
Periodeafgrænsningsposter		49.225	0
Kortfristede gældsforpligtelser		6.307.829	2.895.973
Gældsforpligtelser		11.402.520	13.217.837
Passiver		16.731.558	21.242.973
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.300.000	0	0	725.136	8.025.136
Kapitalnedsættelse	(3.000.000)	3.000.000	0	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(725.136)	(725.136)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	0	(3.000.000)
Årets resultat	0	(3.000.000)	3.000.000	954.532	954.532
Egenkapital ultimo	4.300.000	0	0	954.532	5.254.532

Noter

1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	269.337	204.169
	269.337	204.169

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	16.289.981
Afgange	(10.191.567)
Kostpris ultimo	6.098.414
Dagsværdireguleringer primo	1.029.019
Årets dagsværdireguleringer	358.800
Tilbageførsel ved afgang	(816.233)
Dagsværdireguleringer ultimo	571.586
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.670.000

Selskabets investeringsejendommene består af i alt tre rækkehuse og lejligheder pr. 31.12.2019 beliggende i Søften ved Aarhus. Investeringsejendomme er, ifølge beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er fuldt udlejet pr. 31.12.2019 med en årlig leje på ca. 390 t.kr. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,9% pr. 31.12.2019. En forøgelse af dette afkastkrav med 0,5% vil reducere dagsværdien med 621 t.kr. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

3 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af deponeringskonti ved salg af investeringsejendomme.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.970.630	498.903	4.963.417	5.265.000
Deposita	0	0	131.274	0
	4.970.630	498.903	5.094.691	5.265.000

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Martin Nymark Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets 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 6.670 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 6.670 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.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.