



## EGM A/S

Åhusene 6  
8382 Hinnerup  
CVR-nr. 29173303

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.03.2023

---

**Matias Bøje**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

EGM A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 29173303

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Telefonnummer: 70228777

Hjemmeside: [www.elgaardsmindeparken.dk](http://www.elgaardsmindeparken.dk)

## Bestyrelse

Thomas Nymark Laursen, formand

Jesper Andersen

Martin Nymark Hansen

## Direktion

Martin Nymark Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 28.03.2023

## Direktion

**Martin Nymark Hansen**

direktør

## Bestyrelse

**Thomas Nymark Laursen**

formand

**Jesper Andersen**

**Martin Nymark Hansen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i EGM A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for EGM A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 28.03.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

### **Lise Hillersborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49053

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>29.402</b>	<b>247.394</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		157.548	835.450
<b>Driftsresultat</b>		<b>186.950</b>	<b>1.082.844</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		130.347	115.808
Andre finansielle indtægter		744.143	22.717
Andre finansielle omkostninger		(345.949)	(151.950)
<b>Resultat før skat</b>		<b>715.491</b>	<b>1.069.419</b>
Skat af årets resultat	1	(128.731)	(230.035)
<b>Årets resultat</b>		<b>586.760</b>	<b>839.384</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	839.384
Overført resultat		586.760	0
<b>Resultatdisponering</b>		<b>586.760</b>	<b>839.384</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		2.447.199	7.597.450
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>2.447.199</b>	<b>7.597.450</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.317.229	1.186.882
Andre tilgodehavender		233.137	218.826
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>1.550.366</b>	<b>1.405.708</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.997.565</b>	<b>9.003.158</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	59.976	52.153
Periodeafgrænsningsposter		0	3.434
<b>Tilgodehavender</b>		<b>59.976</b>	<b>55.587</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>210.314</b>	<b>306</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>270.290</b>	<b>55.893</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.267.855</b>	<b>9.059.051</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		1.900.000	1.900.000
Overført overskud eller underskud		586.760	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	839.383
<b>Egenkapital</b>		<b>2.486.760</b>	<b>2.739.383</b>
Udskudt skat		118.629	348.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>118.629</b>	<b>348.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.214.615	4.991.250
Bankgæld		0	839.449
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.214.615</b>	<b>5.830.699</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	24.542	0
Deposita		32.799	99.321
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.658	6.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	35.364
Skyldig skat		358.102	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>447.851</b>	<b>140.969</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.662.466</b>	<b>5.971.668</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.267.855</b>	<b>9.059.051</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.900.000	0	839.383	2.739.383
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(839.383)	(839.383)
Årets resultat	0	586.760	0	586.760
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.900.000</b>	<b>586.760</b>	<b>0</b>	<b>2.486.760</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	358.102	0
Ændring af udskudt skat	(229.371)	230.035
	<b>128.731</b>	<b>230.035</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.098.414
Afgange	(4.076.627)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.021.787</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.499.036
Tilbageførsel ved afgang	(1.073.624)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>425.412</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.447.199</b>

Selskabets investeringsejendom er en lejlighed beliggende i Søften uden for Aarhus. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, hvor der tages højde for, hvad lignende lejligheder er solgt til inden for de seneste år.

Lejligheden har været 100% udlejet i regnskabsåret.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Værdien af ejendommen er behæftet med en naturlig usikkerhed.

### 3 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	1.000.000	218.826
Tilgange	0	74.012
Afgange	0	(59.701)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>233.137</b>
Opskrivninger primo	186.882	0
Dagsværdireguleringer	130.347	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>317.229</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.317.229</b>	<b>233.137</b>

Værdiansættelsen af andre værdipapirer og kapitalandele sker i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort tilnærmest ud fra vurdering af de underliggende værdier i det bagved liggende selskab.

Værdien af kapitalandelene er behæftet med en usikkerhed.

### 4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse består af løbende mellemregning med selskabets aktionær og administrator.

### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	24.542	1.214.615	1.106.922
	<b>24.542</b>	<b>1.214.615</b>	<b>1.106.922</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med INVESTERINGSSKABET HL III ApS som administrations-selskab. 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.

### 7 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 2.447 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er stillet pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.447 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.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, og andre renteindtægter.

**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****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 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, ejendommens beliggenhed etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi, som er opgjort ud fra en tilnærmet salgsværdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**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.

**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.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.