



EGM A/S

Åhusene 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 29173303

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.03.2022

Matias Bøje
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EGM A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 29173303

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Telefonnummer: 70228777

Hjemmeside: www.elgaardsmindeparken.dk

Bestyrelse

Thomas Nymark Laursen, formand

Jesper Andersen

Martin Nymark Hansen

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 17.03.2022

Direktion

Martin Nymark Hansen

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 17.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 1.069 t.kr. mod et overskud på 269 t.kr. i 2020. Resultatet anses som tilfredsstillende.

Covid-19 forventes ikke at have markant indflydelse på selskabet i 2022.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet har indregnet investeringsejendomme med i alt 7.597 t.kr. Den indregnede dagsværdi er baseret på, at ét af selskabets rækkehuse er solgt i januar 2022, samt markedspriser generelt for tilsvarende lejligheder og rækkehuse.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		247.394	263.940
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		835.450	92.000
Driftsresultat		1.082.844	355.940
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		115.808	71.074
Andre finansielle indtægter		22.717	32.192
Andre finansielle omkostninger		(151.950)	(190.587)
Resultat før skat		1.069.419	268.619
Skat af årets resultat	1	(230.035)	(43.459)
Årets resultat		839.384	225.160
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		839.384	225.160
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	2.400.000
Overført resultat		0	(2.400.000)
Resultatdisponering		839.384	225.160

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		7.597.450	6.762.000
Materielle aktiver	2	7.597.450	6.762.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.186.882	1.071.074
Andre tilgodehavender		218.827	185.286
Finansielle aktiver	3	1.405.709	1.256.360
Anlægsaktiver		9.003.159	8.018.360
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	17.880
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	52.153	28.395
Periodeafgrænsningsposter		3.434	0
Tilgodehavender		55.587	46.275
Likvide beholdninger		306	18.130
Omsætningsaktiver		55.893	64.405
Aktiver		9.059.052	8.082.765

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		1.900.000	1.900.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret		839.384	225.159
Egenkapital		2.739.384	2.125.159
Udskudt skat		348.000	117.965
Hensatte forpligtelser		348.000	117.965
Gæld til realkreditinstitutter		4.991.250	4.991.250
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.991.250	4.991.250
Bankgæld		839.449	662.505
Deposita		99.321	131.264
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.284	13.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.364	38.044
Anden gæld		0	2.766
Kortfristede gældsforpligtelser		980.418	848.391
Gældsforpligtelser		5.971.668	5.839.641
Passiver		9.059.052	8.082.765
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.900.000	225.159	2.125.159
Udbetalt ordinært udbytte	0	(225.159)	(225.159)
Årets resultat	0	839.384	839.384
Egenkapital ultimo	1.900.000	839.384	2.739.384

Noter

1 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	230.035	43.459
	230.035	43.459

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.098.414
Kostpris ultimo	6.098.414
Dagsværdireguleringer primo	663.586
Årets dagsværdireguleringer	835.450
Dagsværdireguleringer ultimo	1.499.036
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.597.450

3 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	1.000.000	185.286
Tilgange	0	265.600
Afgange	0	(232.059)
Kostpris ultimo	1.000.000	218.827
Opskrivninger primo	71.074	0
Dagsværdireguleringer	115.808	0
Opskrivninger ultimo	186.882	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.186.882	218.827

4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

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

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.991.250	5.265.000
	4.991.250	5.265.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med INVESTERINGSELSKABET 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 7.597 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er stillet pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.597 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.