

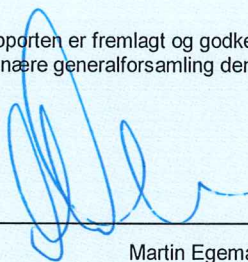
# Egemark Administration ApS

Høvejen 93  
9400 Nørresundby

CVR-nr. 31 87 48 07

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2024



---

Martin Egemark  
dirigent

**TALMENNESKER**

LIE & BRUUN REVISORER

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Egemark Administration ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

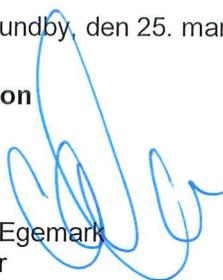
Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 25. marts 2024

**Direktion**

Martin Egemark  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Egemark Administration ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Egemark Administration ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Nørresundby, den 25. marts 2024

### TALMENNESKER

#### Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne16302



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Egemark Administration ApS Høvejen 93 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 31 87 48 07
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
	Hjemsted: Aalborg
<b>Direktion</b>	Martin Egemark, direktør
<b>Revisor</b>	Talmennesker Godkendt Revisionsanpartsselskab Gammel Østergade 16 9400 Nørresundby
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank A/S



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive investeringsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 88.534, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.018.326.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egemark Administration ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrørende lejeindtægter. Disse måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalresultat, som er kapitaliseret med ejendommens afkastkrav.

Normalresultatet fastsættes med udgangspunkt i de forventede driftsindtægter og -omkostninger, reguleret for evt. tomgangsleje, vedligeholdelse m.v.

Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed, tomgang mv.

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.





## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til nominel restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>151.379</b>	<b>125.269</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		40.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>191.379</b>	<b>125.269</b>
Finansielle indtægter	2	3.013	10.804
Finansielle omkostninger	3	-80.887	-41.846
<b>Resultat før skat</b>		<b>113.505</b>	<b>94.227</b>
Skat af årets resultat		-24.971	-20.730
<b>Årets resultat</b>		<b>88.534</b>	<b>73.497</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	145.000
Overført resultat		88.534	-71.503
		<b>88.534</b>	<b>73.497</b>



## Balance 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.600.000	2.560.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>2.600.000</u>	<u>2.560.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.600.000</u>	<u>2.560.000</u>
Handelsvarer		188.184	188.184
<b>Varebeholdninger</b>		<u>188.184</u>	<u>188.184</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	145.051
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>145.051</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>6.972</u>	<u>3.235</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>195.156</u>	<u>336.470</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.795.156</u>	<u>2.896.470</u>



## Balance 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		893.326	804.792
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	145.000
<b>Egenkapital</b>		<u><b>1.018.326</b></u>	<u><b>1.074.792</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		22.000	13.200
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>22.000</b></u>	<u><b>13.200</b></u>
Kreditinstitutter i øvrigt		1.654.132	1.696.697
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>1.654.132</b></u>	<u><b>1.696.697</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	42.600	69.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	21.751
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.927	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		16.171	20.730
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>100.698</b></u>	<u><b>111.781</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.754.830</b></u>	<u><b>1.808.478</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>2.795.156</b></u>	<u><b>2.896.470</b></u>
Oplysning om dagsværdi	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	804.792	145.000	1.074.792
Betalt ordinært udbytte	0	0	-145.000	-145.000
Årets resultat	0	88.534	0	88.534
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>893.326</b>	<b>0</b>	<b>1.018.326</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	876.295	400.000	1.401.295
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	-71.503	145.000	73.497
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>804.792</b>	<b>145.000</b>	<b>1.074.792</b>



## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendom</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>2.560.000</u>	<u>2.560.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>40.000</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>2.600.000</u>	<u>2.560.000</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.615	10.804
Andre finansielle indtægter	<u>398</u>	<u>0</u>
	<u><b>3.013</b></u>	<u><b>10.804</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	324
Andre finansielle omkostninger	<u>80.887</u>	<u>41.522</u>
	<u><b>80.887</b></u>	<u><b>41.846</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. oktober 2022		<u>2.500.000</u>
Kostpris 30. september 2023		<u>2.500.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2022		60.000
Årets værdireguleringer		<u>40.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2023		<u>100.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>		<u><b>2.600.000</b></u>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Til fastsættelse af dagsværdien tages udgangspunkt i et forventet normalresultat for de enkelte ejendomme bestående af de forventede driftsindtægter og -omkostninger.

Ejendommens driftsindtægter er de lejeindtægter der forventes modtaget i et normalt år med fuld udlejning.

Ejendommens driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved fastsættelse af dagsværdien er anvendt et afkastkrav på 5,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. septem- ber 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.765.997</u>	<u>1.696.732</u>	<u>42.600</u>	<u>1.453.000</u>
	<b>1.765.997</b>	<b>1.696.732</b>	<b>42.600</b>	<b>1.453.000</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Egemark Invest ApS CVR-nr.: 37 57 03 03 (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. De sambeskattedes virksomheders samlede nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår i årsrapporten for 2022/23 for administrationsselskabet Egemark Invest ApS CVR-nr.: 37 57 03 03. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut, henligger pantebrev t.kr. 1.822 med pant i ejendommen Bakmøllevej 77, 9430 Vadum, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2023 udgør t.kr. 2.600.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede virksomheder**

Til sikkerhed for Egemark Invest ApS', Parlamentet ApS', Egemark Ejendomme ApS' og Egemark ApS' gæld til Nordjyske Bank A/S, har selskabet afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution og hæfter fuldstændig solidarisk overfor selskabernes gæld til Nordjyske Bank.

