

# Egemark Ejendomme ApS

Høvejen 93  
9400 Nørresundby

CVR-nr. 33 24 19 68

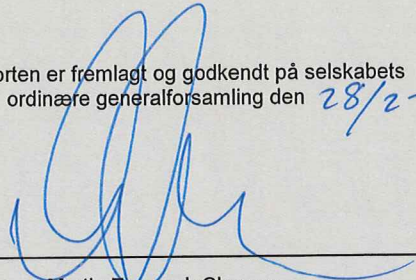
## Årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 til 30. september 2016

(6. regnskabsår)

Vi er tættere på dig

 REVISION LIMFJORD

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28/2-17



Martin Egemark Clausen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Egemark Ejendomme 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

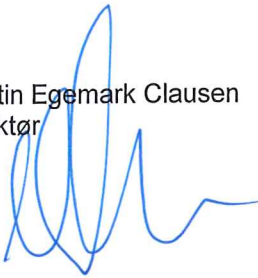
Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 7. januar 2017

### **Direktion**

Martin Egemark Clausen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Egemark Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Egemark Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 7. januar 2017

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28 83 92 00



Jens Erik Bjerggaard  
registreret revisor

## Egemark Ejendomme ApS

### Selskabsoplysninger

#### Selskabet

Egemark Ejendomme ApS  
Høvejen 93  
9400 Nørresundby

Telefon: 22 27 16 87

CVR-nr.: 33 24 19 68

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Stiftet: 7. oktober 2010

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Aalborg

#### Direktion

Martin Egemark Clausen, direktør

#### Revisor

Revision Limfjord  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Gammel Østergade 16  
9400 Nørresundby

#### Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank  
Sct. Olai Plads 2  
9800 Hjørring

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at købe og udleje ejendomme, samt handel og investering.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 12.325.964, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 28.657.745.

### 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 Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter. Denne måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter, ligeledes fratrækkes moms og afgifter påkrævet på vegne af tredjemand.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter driftsomkostninger for ejendommene, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investerings- og handelsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investerings- og handelsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Investeringsjendommene måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommene er pr. 30. september 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Gæld vedørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdiregulering i resultatopgørelsen under posten dagværdiregulering af gæld vedørende investeringsjendomme.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Varebeholdninger

Handelsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles handelsejendommene til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagværdiregulering af handelsejendomme.

Dagsværdien af handelsejendommene er pr. 30. september 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma.

Gæld vedørende handelsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdiregulering i resultatopgørelsen under posten dagværdiregulering af gæld vedørende handelsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

### 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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gældsforpligtelser vedrørende investerings- og handelsejendomme måles til dagsværdi, værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investerings- og handelsejendomme.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.301.600</b>	<b>1.345.611</b>
Personaleomkostninger	1	-352.987	0
<b>Resultat før afskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.948.613</b>	<b>1.345.611</b>
Afskrivninger		-5.400	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.943.213</b>	<b>1.345.611</b>
Værdireguleringer af investerings- og handelsejendomme		15.011.456	10.875.773
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>16.954.669</b>	<b>12.221.384</b>
Finansielle indtægter		55.243	3.001
Finansielle omkostninger	2	-1.177.820	-876.504
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.832.092</b>	<b>11.347.881</b>
Skat af årets resultat	3	-3.506.128	-2.448.911
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>12.325.964</b>	<b>8.898.970</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		12.325.964	8.898.970
		<b>12.325.964</b>	<b>8.898.970</b>

## Balance 30. september 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	68.348.241	36.948.242
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	48.600	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	5	0	190.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>68.396.841</b>	<b>37.138.242</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>68.396.841</b>	<b>37.138.242</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Færdigvarer og handelsvarer		14.711.744	10.712.954
<b>Varebeholdninger</b>		<b>14.711.744</b>	<b>10.712.954</b>
Andre tilgodehavender		1.839.412	209.870
Periodeafgrænsningsposter		0	6.031
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.839.412</b>	<b>215.901</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.025.803</b>	<b>105.298</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>18.576.959</b>	<b>11.034.153</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>86.973.800</b>	<b>48.172.395</b>

## Balance 30. september 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		28.577.745	16.251.782
<b>EGENKAPITAL</b>	6	<b>28.657.745</b>	<b>16.331.782</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.253.867	4.158.567
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		<b>7.253.867</b>	<b>4.158.567</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.276.306	8.777.717
Andre kreditinstitutter		15.797.826	9.663.224
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.524.857	5.894.646
Periodeafgrænsningsposter		0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>42.598.989</b>	<b>24.335.587</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.700.000	846.000
Banker		342.355	456.000
Kreditinstitutter		10.060	704.317
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.445.893	1.057.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser		380.898	157.383
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.000	0
Selskabsskat		410.828	55.209
Anden gæld		2.073.165	50.000
Periodeafgrænsningsposter		0	20.395
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.463.199</b>	<b>3.346.459</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>51.062.188</b>	<b>27.682.046</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>86.973.800</b>	<b>48.172.395</b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	324.267	0
Andre omkostninger til social sikring	2.306	0
Andre personaleomkostninger	26.414	0
	<u>352.987</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	278.525	280.357
Andre finansielle omkostninger	899.295	596.147
	<u>1.177.820</u>	<u>876.504</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	410.828	55.209
Årets udskudte skat	3.095.300	2.393.702
	<u>3.506.128</u>	<u>2.448.911</u>

## Noter

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober 2015	22.120.269
Tilgang i årets løb	<u>19.276.571</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>41.396.840</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	14.827.972
Årets værdireguleringer	<u>12.123.429</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>26.951.401</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>68.348.241</u></b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejnings-ejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme ud fra ønsket om en langsigtet investering som udgangspunkt til en forrentningsprocenter på 4,5 - 7,0%

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. oktober 2015	0
Tilgang i årets løb	<u>54.000</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>54.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	0
Årets afskrivninger	<u>5.400</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>5.400</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>48.600</u></b>

## Noter

## 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2015	80.000	16.251.781	16.331.781
Årets resultat	0	12.325.964	12.325.964
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>28.577.745</b>	<b>28.657.745</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015 kr.	Gæld 30. september 2016 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.777.717	21.376.306	100.000	20.870.000
Andre kreditinstitutter	10.509.224	19.397.826	3.600.000	13.800.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.894.646	5.524.857	0	5.524.857
	<b>25.181.587</b>	<b>46.298.989</b>	<b>3.700.000</b>	<b>40.194.857</b>

## 8 Eventualposter m.v.

## Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Egemark Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som er opstået i sambeskatningskredsen.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, t.kr. 21.376, er der givet pant i investeringsejendomme og deponeret ejerpantebreve på t.kr. 1.327 i investerings- og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 36.995.