

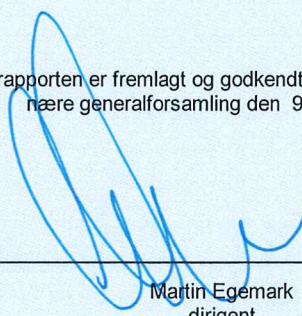
# Egemark Ejendomme ApS

Høvejen 93  
9400 Nørresundby

CVR-nr. 33 24 19 68

## Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2020



---

Martin Egemark  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter til årsrapporten	15



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 9. marts 2020

### Direktion



Martin Egemark  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Egemark Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Egemark Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nørresundby, den 9. marts 2020

### TALMENNESKER

#### Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard  
registreret revisor  
MNE-nr. mne16302

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Egemark Ejendomme ApS  
Høvejen 93  
9400 Nørresundby

Telefon: 22 27 16 87

CVR-nr.: 33 24 19 68

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Martin Egemark, direktør

### Revision

Talmennesker  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Gammel Østergade 16  
9400 Nørresundby

### Pengeinstitut

Nordjyske Bank A/S

Nykredit Bank A/S

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.045.383, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 42.924.693.

### **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 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

*På følgende områder er regnskabspraksis ændret i forhold til tidligere år:*

Selskabet har tidligere klassificeret ejendomme som enten Investeringsejendomme under anlægsaktiverne eller som Handelsejendom under varebeholdninger. Ved overførsel af ejendomme fra Investeringsbeholdning til Handelsbeholdning har praksis tidligere været, at ejendommene overføres til faktisk kostpris tillagt foretagne værdireguleringer indtil datoen for overførslen.

*Begrundelse:*

Det er ledelsens opfattelse, at indregning af selskabets ejendomme som Investeringsejendomme under anlægsaktiverne, vil give en bedre præsentation af de samlede værdireguleringer samt bedre sammenhæng mellem anlægsaktiverne og den langfristede gæld, og dermed give et mere retvisende billede end den hidtidige praksis.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. september 2019:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 0.
- Balancesummen forøges med t.kr. 0.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 0.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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 for investeringsejendomme er pr. 30. september 2019 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budgettet 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 m.v., såfremt disse ikke indgår særskildt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 gælds metode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og langfristet bankgæld vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder 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>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.253.469</b>	<b>1.145.419</b>
Personaleomkostninger	1	-250.616	-132.221
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.002.853</b>	<b>1.013.198</b>
Afskrivninger		-21.800	-16.800
Andre driftsomkostninger		-19.320	-1.040
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.961.733</b>	<b>995.358</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	26.206	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.987.939</b>	<b>995.358</b>
Finansielle indtægter	3	153.046	16.595
Finansielle omkostninger	4	-812.614	-905.906
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.328.371</b>	<b>106.047</b>
Skat af årets resultat	5	-282.988	-23.011
<b>Årets resultat</b>		<b>1.045.383</b>	<b>83.036</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.045.383	83.036
		<b>1.045.383</b>	<b>83.036</b>



## Balance 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	105.607.203	105.586.189
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		54.200	76.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>105.661.403</u>	<u>105.662.189</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>105.661.403</u>	<u>105.662.189</u>
Andre tilgodehavender		829.904	881.519
<b>Tilgodehavender</b>		<u>829.904</u>	<u>881.519</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>381.766</u>	<u>461.131</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.211.670</u>	<u>1.342.650</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>106.873.073</u>	<u>107.004.839</u>



## Balance 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		42.844.693	41.799.311
<b>Egenkapital</b>	7	<u>42.924.693</u>	<u>41.879.311</u>
Hensættelse til udskudt skat		10.263.295	10.270.135
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>10.263.295</u>	<u>10.270.135</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		9.938.720	9.938.720
Gæld til realkreditinstitutter		27.848.641	28.271.254
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.626.944	2.891.120
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<u>40.414.305</u>	<u>41.101.094</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	410.000	391.000
Banker		12.149.396	11.998.529
Kreditinstitutter		13.731	12.801
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.003	199.927
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.580	8.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.942	6.676
Skyldigt sambeskatningsbidrag		289.828	203.082
Anden gæld		36.900	6.568
Deposita		220.400	926.966
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>13.270.780</u>	<u>13.754.299</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>53.685.085</u>	<u>54.855.393</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>106.873.073</u>	<u>107.004.839</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	237.274	125.716
Andre omkostninger til social sikring	9.731	6.505
Andre personaleomkostninger	3.611	0
	<u>250.616</u>	<u>132.221</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
 <b>2 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	26.206	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>26.206</u>	<u>0</u>
	<u>26.206</u>	<u>0</u>
 <b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.055
Andre finansielle indtægter	153.046	11.540
	<u>153.046</u>	<u>16.595</u>
 <b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	26.434	42.920
Andre finansielle omkostninger	782.757	847.231
Rentetilleg selskabsskat	3.423	15.755
	<u>812.614</u>	<u>905.906</u>

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	289.828	203.082
Årets udskudte skat	-6.840	-180.071
	<u>282.988</u>	<u>23.011</u>

**6 Aktiver der måles til dagsværdi**

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2018	<u>59.393.549</u>
Tilgang i årets løb	469.808
Afgang i årets løb	<u>-475.000</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>59.388.357</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2018	46.192.640
Årets værdireguleringer	<u>26.206</u>
Værdireguleringer 30. september 2019	<u>46.218.846</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<u><b>105.607.203</b></u>

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2018 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3% - 7%.



## Noter

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	80.000	41.799.310	41.879.310
Årets resultat	0	1.045.383	1.045.383
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>42.844.693</b>	<b>42.924.693</b>

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

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

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. septem- ber 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	9.938.720	9.938.720	0	7.438.000
Gæld til realkreditinstitutter	28.662.254	28.258.641	410.000	26.241.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.891.120	2.626.944	0	2.647.193
	<b>41.492.094</b>	<b>40.824.305</b>	<b>410.000</b>	<b>36.326.193</b>

### 9 Eventualforpligtelser

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

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 28.259, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 53.995.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 22.088, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 98.174.

Selskabet har til sikkerhed for ejerforeninger deponeret ejerpantebreve på ialt t.kr. 178, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 32.207.

Selskabet har gennem Nykredit Bank A/S stillet garanti for forhåndslån overfor Nykredit A/S på t.kr. 3.917.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber.**

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