

# Egemark. ApS

Svalegårdsvej 62  
9000 Aalborg

CVR-nr. 38 95 36 56

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2024

---

Martin Egemark  
dirigent

**TALMENNESKER**

LIE & BRUUN REVISORER

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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. 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.

Aalborg, den 25. marts 2024

### **Direktion**

Martin Egemark  
direktør



## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### **Til kapitalejeren i Egemark. ApS**

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

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten 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  
mne16302



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Egemark. ApS Svalegårdsvej 62 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 38 95 36 56
	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 er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 1.054.965, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 7.277.113.

### 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. 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 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.

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 med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

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 ejendommens drift

Omkostninger til ejendommens drift omfatter driftsomkostninger for ejendommen, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration, operationelle leasingomkostninger 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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, ejendommens beliggenhed, tomgang mv.

#### 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.

#### 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 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 til nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Prioritetsgæld og langfristet bankgæld vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.246.474</b>	<b>1.086.629</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.000	44.098
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.946.474</b>	<b>1.130.727</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		6.324	10.535
Finansielle omkostninger	2	-600.057	-302.949
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.352.741</b>	<b>838.313</b>
Skat af årets resultat		-297.776	-185.611
<b>Årets resultat</b>		<b>1.054.965</b>	<b>652.702</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.054.965	652.702
		<b>1.054.965</b>	<b>652.702</b>



## Balance 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		21.500.000	20.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>21.500.000</u>	<u>20.800.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>21.500.000</u>	<u>20.800.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	379.754
Andre tilgodehavender		50.919	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>50.919</u>	<u>379.754</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>309.508</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>360.427</u>	<u>379.754</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>21.860.427</u>	<u>21.179.754</u>



## Balance 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		7.227.113	6.172.148
<b>Egenkapital</b>		<b>7.277.113</b>	<b>6.222.148</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.242.770	1.078.930
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.242.770</b>	<b>1.078.930</b>
Kreditinstitutter i øvrigt		12.268.060	12.119.925
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>12.268.060</b>	<b>12.119.925</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	154.900	649.200
Banker		0	42.345
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.141	86.149
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.343	174.006
Skyldigt sambeskatningsbidrag		133.936	166.070
Anden gæld		197.310	86.127
Deposita		554.854	554.854
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.072.484</b>	<b>1.758.751</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.340.544</b>	<b>13.878.676</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>21.860.427</b>	<b>21.179.754</b>
Oplysning om dagsværdi	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	6.172.148	6.222.148
Årets resultat	0	1.054.965	1.054.965
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>7.227.113</b>	<b>7.277.113</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	5.519.446	5.569.446
Årets resultat	0	652.702	652.702
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>6.172.148</b>	<b>6.222.148</b>



## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>20.800.000</u>	<u>20.631.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>700.000</u>	<u>44.098</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>21.500.000</u>	<u>20.800.000</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	4.831
Andre finansielle omkostninger	<u>600.057</u>	<u>298.118</u>
	<u><b>600.057</b></u>	<u><b>302.949</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. oktober 2022		<u>16.087.214</u>
Kostpris 30. september 2023		<u>16.087.214</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2022		4.712.786
Årets værdireguleringer		<u>700.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2023		<u>5.412.786</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>		<u><b>21.500.000</b></u>



## Noter

### 3 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 6,50%, som er fastlagt under hensyn tagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv.

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

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. septem- ber 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	12.769.125	12.422.960	154.900	11.537.000
	<b>12.769.125</b>	<b>12.422.960</b>	<b>154.900</b>	<b>11.537.000</b>

### 5 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 udgør t.kr. 426 på balancetidspunktet i henhold til 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

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.kr. 12.423, er deponeret ejerpantebreve på nom t.kr. 31.910, med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 21.500.

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





# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Martin Egemark (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: citybolig@outlook.com

IP: 109.59.xxx.xxx

2024-03-27 12:21:23 UTC

## Jens Erik Bjerggaard (CVR valideret)

TALMENNESKER GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR:  
39886227

Registreret revisor

På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartss...

Serienummer: 92778b3e-b7df-44da-8913-1deb66bfd61a

IP: 194.182.xxx.xxx

2024-03-27 12:30:58 UTC



## Martin Egemark (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: citybolig@outlook.com

IP: 109.59.xxx.xxx

2024-03-27 12:32:16 UTC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**