

# Egemark Ejendomme ApS

Høvejen 93  
9400 Nørresundby

CVR-nr. 33 24 19 68

## Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2025

---

Martin Egemark  
dirigent

**TALMENNESKER**

LIE & BRUUN REVISORER

## Indholdsfortegnelse

|                                            | Side |
|--------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                         |      |
| Ledelsespåtegning                          | 3    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |      |
| Selskabsoplysninger                        | 6    |
| Ledelsesberetning                          | 7    |
| <b>Årsregnskab</b>                         |      |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8    |
| Resultatopgørelse                          | 11   |
| Balance                                    | 12   |
| Egenkapitalopgørelse                       | 14   |
| Noter                                      | 15   |



## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 31. marts 2025

### **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 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne 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 konklusion 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 31. marts 2025

### TALMENNESKER

**Godkendt Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard  
registreret revisor  
mne16302

## **Selskabsoplysninger**

|                      |                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | Egemark Ejendomme ApS<br>Høvejen 93<br>9400 Nørresundby<br><br>Telefon: 22 27 16 87<br><br>CVR-nr.: 33 24 19 68<br><br>Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024<br><br>Hjemsted: Aalborg |
| <b>Direktion</b>     | Martin Egemark, direktør                                                                                                                                                                               |
| <b>Revision</b>      | TALMENNESKER<br>Godkendt Revisionsanpartsselskab<br>Gammel Østergade 16<br>9400 Nørresundby                                                                                                            |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordjyske Bank A/S<br><br>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 2023/24 udviser et overskud på kr. 1.259.274, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 43.764.857.

### 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 2023/24 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 2023/24 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**

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

### **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 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 mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 fastsættelse 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, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed, tomgang mv.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

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**

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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

|                                                    | <b>Note</b> | <b>2023/24</b><br>kr. | <b>2022/23</b><br>kr. |
|----------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                           |             | <b>1.822.792</b>      | <b>1.188.691</b>      |
| Personaleomkostninger                              | 1           | -225.969              | -195.566              |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b> |             | <b>1.596.823</b>      | <b>993.125</b>        |
| Afskrivninger                                      |             | -287.247              | -176.884              |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> |             | <b>1.309.576</b>      | <b>816.241</b>        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme       |             | 2.570.373             | -161.826              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             |             | <b>3.879.949</b>      | <b>654.415</b>        |
| Finansielle indtægter                              | 3           | 5                     | 870                   |
| Finansielle omkostninger                           | 4           | -2.264.709            | -1.948.150            |
| <b>Resultat før skat</b>                           |             | <b>1.615.245</b>      | <b>-1.292.865</b>     |
| Skat af årets resultat                             | 5           | -355.971              | 293.273               |
| <b>Årets resultat</b>                              |             | <b>1.259.274</b>      | <b>-999.592</b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |             |                       |                       |
| Overført resultat                                  |             | 1.259.274             | -999.592              |
|                                                    |             | <b>1.259.274</b>      | <b>-999.592</b>       |



## Balance 30. september 2024

|                                         | <u>Note</u> | <u>2023/24</u><br>kr. | <u>2022/23</u><br>kr. |
|-----------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |             |                       |                       |
| Investeringsejendomme                   |             | 93.961.551            | 90.920.226            |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |             | 1.008.363             | 1.030.610             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | 6           | <u>94.969.914</u>     | <u>91.950.836</u>     |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |             | <u>94.969.914</u>     | <u>91.950.836</u>     |
| Andre tilgodehavender                   |             | 239.084               | 135.239               |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag     |             | 169.752               | 0                     |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <u>408.836</u>        | <u>135.239</u>        |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <u>0</u>              | <u>5.247</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          |             | <u>408.836</u>        | <u>140.486</u>        |
| <b>Aktiver i alt</b>                    |             | <u>95.378.750</u>     | <u>92.091.322</u>     |



# Balance 30. september 2024

|                                                    | Note | 2023/24<br>kr.    | 2022/23<br>kr.    |
|----------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 80.000            | 80.000            |
| Overført resultat                                  |      | 43.684.857        | 42.425.582        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>43.764.857</b> | <b>42.505.582</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 9.520.255         | 8.994.532         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>9.520.255</b>  | <b>8.994.532</b>  |
| Kreditinstitutter i øvrigt                         |      | 10.909.871        | 10.160.565        |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 16.217.479        | 16.443.600        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 2.510.141         | 856.714           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 7    | <b>29.637.491</b> | <b>27.460.879</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7    | 647.400           | 1.195.400         |
| Banker                                             |      | 9.728.682         | 9.957.998         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 381.772           | 122.543           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |      | 1.521.527         | 1.384.910         |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |      | 0                 | 292.035           |
| Anden gæld                                         |      | 37.316            | 43.243            |
| Deposita                                           |      | 139.450           | 134.200           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>12.456.147</b> | <b>13.130.329</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>42.093.638</b> | <b>40.591.208</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>95.378.750</b> | <b>92.091.322</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 8    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 9    |                   |                   |
| Oplysning om dagsværdi                             | 2    |                   |                   |



## Egenkapitalopgørelse

|                                       | Virksomheds-<br>kapital | Overført resul-<br>tat | I alt             |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2023           | 80.000                  | 42.425.583             | 42.505.583        |
| Årets resultat                        | 0                       | 1.259.274              | 1.259.274         |
| <b>Egenkapital 30. september 2024</b> | <b>80.000</b>           | <b>43.684.857</b>      | <b>43.764.857</b> |

|                                       | Virksomheds-<br>kapital | Overført resul-<br>tat | I alt             |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2022           | 80.000                  | 43.425.174             | 43.505.174        |
| Årets resultat                        | 0                       | -999.592               | -999.592          |
| <b>Egenkapital 30. september 2023</b> | <b>80.000</b>           | <b>42.425.582</b>      | <b>42.505.582</b> |



## Noter

|                                                              | <u>2023/24</u>   | <u>2022/23</u>   |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                              | kr.              | kr.              |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                               |                  |                  |
| Lønninger                                                    | 219.428          | 190.233          |
| Andre omkostninger til social sikring                        | 6.541            | 5.333            |
|                                                              | <u>225.969</u>   | <u>195.566</u>   |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit              | <u>1</u>         | <u>1</u>         |
| <b>2 Oplysning om dagsværdi<br/>Investerings ejendomme</b>   |                  |                  |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | <u>2.570.373</u> | <u>-161.826</u>  |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                               |                  |                  |
| Andre finansielle indtægter                                  | <u>5</u>         | <u>870</u>       |
|                                                              | <u>5</u>         | <u>870</u>       |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                            |                  |                  |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder            | 43.535           | 32.059           |
| Andre finansielle omkostninger                               | 2.221.174        | 1.916.091        |
|                                                              | <u>2.264.709</u> | <u>1.948.150</u> |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                              |                  |                  |
| Årets aktuelle skat                                          | -169.752         | 292.035          |
| Årets udskudte skat                                          | 525.723          | -585.308         |
|                                                              | <u>355.971</u>   | <u>-293.273</u>  |



## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                                 | Investerings-<br>ejendomme |
|-------------------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris 1. oktober 2023                        | 51.179.005                 |
| Tilgang i årets løb                             | 470.952                    |
| Kostpris 30. september 2024                     | 51.649.957                 |
| Værdireguleringer 1. oktober 2023               | 39.741.221                 |
| Årets værdireguleringer                         | 2.570.373                  |
| Værdireguleringer 30. september 2024            | 42.311.594                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b> | <b>93.961.551</b>          |

#### 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.

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

Ejendommenes 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 3,50-6,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed, tomgang mv.

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

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Gæld<br>1. oktober<br>2023 | Gæld<br>30. septem-<br>ber 2024 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------|
| Kreditinstitutter i øvrigt        | 10.418.165                 | 10.909.871                      | 0                  | 11.026.000             |
| Gæld til realkreditinstitutter    | 16.656.400                 | 16.464.879                      | 247.400            | 14.107.000             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.581.714                  | 2.910.141                       | 400.000            | 1.883.596              |
|                                   | <b>28.656.279</b>          | <b>30.284.891</b>               | <b>647.400</b>     | <b>27.016.596</b>      |

## Noter

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (administrationsselskab) Egemark Invest ApS, CVR-nr.: 37570303 og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. De sambeskattedes virksomheders samlede nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af årsrapporten for 2023/24 for moderselskabet. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.465, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 36.750.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 20.639, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 91.050.

Selskabet har til sikkerhed for ejerforeninger deponeret ejerpantebreve på ialt t.kr. 135, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 12.875.

Til sikkerhed for Egemark Invest ApS', Egemark Administration ApS', Parlamentet ApS' og Egemark 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: 109.56.xxx.xxx

2025-03-31 15:00:41 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

2025-03-31 15:05:21 UTC



## Martin Egemark (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: citybolig@outlook.com

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-03-31 15:07:56 UTC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter