Deloitte.



EGM A/S

Åhusene 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 29173303

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.04.2025

Matias Bøje
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger 2

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning 5

Resultatopgørelse for 2024 6

Balance pr. 31.12.2024 7

Egenkapitalopgørelse for 2024 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EGM A/S
Åhusene 6
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 29173303
Hjemsted: Favrskov
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024
Telefonnummer: 70228777
Hjemmeside: www.elgaardsmindeparken.dk

Bestyrelse

Thomas Nymark Laursen, formand
Jesper Andersen
Martin Nymark Hansen

Direktion

Martin Nymark Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for EGM A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 08.04.2025

Direktion

Martin Nymark Hansen
direktør

Bestyrelse

Thomas Nymark Laursen
formand

Jesper Andersen

Martin Nymark Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i EGM A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for EGM A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 08.04.2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**47.622**	**43.380**
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	2.021
Andre finansielle indtægter		4.858	14.878
Andre finansielle omkostninger		(75.500)	(66.838)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		**(23.020)**	**(6.559)**
Dagsværdiregulering af finansielle aktiver		(15.912)	(17.370)
Resultat før skat		**(38.932)**	**(23.929)**
Skat af årets resultat	1	5.186	1.443
Årets resultat		**(33.746)**	**(22.486)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(33.746)	(22.486)
Resultatdisponering		**(33.746)**	**(22.486)**

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		2.447.199	2.447.199
Materielle aktiver	2	**2.447.199**	**2.447.199**
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.283.947	1.299.859
Andre tilgodehavender		66.730	89.488
Finansielle aktiver	3	**1.350.677**	**1.389.347**
Anlægsaktiver		**3.797.876**	**3.836.546**
Likvide beholdninger		**5.149**	**27.165**
Omsætningsaktiver		**5.149**	**27.165**
Aktiver		**3.803.025**	**3.863.711**

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		1.900.000	1.900.000
Overført overskud eller underskud		530.528	564.274
Egenkapital		**2.430.528**	**2.464.274**
Udskudt skat		112.000	117.186
Hensatte forpligtelser		**112.000**	**117.186**
Gæld til realkreditinstitutter		1.166.822	1.194.895
Langfristede gældsforpligtelser	4	**1.166.822**	**1.194.895**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	27.672	21.575
Deposita		33.412	32.966
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.345	14.065
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	18.750
Anden gæld		496	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**93.675**	**87.356**
Gældsforpligtelser		**1.260.497**	**1.282.251**
Passiver		**3.803.025**	**3.863.711**

Personaleforhold	5
Dagsværdioplysninger	6
Eventualforpligtelser	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.900.000	564.274	2.464.274
Årets resultat	0	(33.746)	(33.746)
Egenkapital ultimo	**1.900.000**	**530.528**	**2.430.528**

Noter

1 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	(5.186)	(1.443)
	(5.186)	**(1.443)**

2 Materielle aktiver

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	2.021.787
Kostpris ultimo	**2.021.787**
Dagsværdireguleringer primo	425.412
Dagsværdireguleringer ultimo	**425.412**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**2.447.199**

Selskabets investeringsejendom er en lejlighed beliggende i Søften uden for Aarhus. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, hvor der tages højde for, hvad lignende lejligheder er solgt til inden for de seneste år.

Lejligheden har været 100% udlejet i regnskabsåret.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Værdien af ejendommen er behæftet med en naturlig usikkerhed.

3 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital-andele kr.	Andre tilgode-havender kr.
Kostpris primo	1.000.000	89.488
Afgange	0	(22.758)
Kostpris ultimo	**1.000.000**	**66.730**
Opskrivninger primo	299.859	0
Dagsværdireguleringer	(15.912)	0
Opskrivninger ultimo	**283.947**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.283.947**	**66.730**

Værdiansættelsen af andre værdipapirer og kapitalandele sker i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort tilnærmet ud fra vurdering af de underliggende værdier i det bagved liggende selskab.
Værdien af kapitalandelene er behæftet med en usikkerhed.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	27.672	21.575	1.166.822	1.042.933
	27.672	**21.575**	**1.166.822**	**1.042.933**

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Dagsværdioplysninger

	Investeringsejendomme kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	2.447.199	1.283.947
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	0	(15.912)

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med INVESTERINGSSELSKABET HL III ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 15.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og ejendomme udgør 2.447 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er stillet pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.447 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra udlejning af fast ejendom.

Dagsværdiregulering af finansielle aktiver

Dagsværdiregulering af finansielle aktiver omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens finansielle aktiver målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, og andre renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen.

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses en forventning normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et kapitalafkastkrav, som fastsættes samlet set for ejendommene på baggrund af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele
Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi, som er opgjort ud fra en tilnærmet salgsværdi.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder
Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.