

EGS EJENDOMME ApS

Papirfabrikken 52, 19, 2

8600Silkeborg

CVR-nr. 29516030

Årsrapport 2024/25

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. marts 2026

Erik Gjørret Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Virksomhedsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for EGS EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 19. marts 2026

Direktion

Erik Gjørret Sørensen
Direktør

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | EGS EJENDOMME ApS Papirfabrikken 52, 19, 2 8600Silkeborg |
| CVR-nr. | 29516030 |
| Regnskabsår | 1. oktober 2024 - 30. september 2025 |
| Direktion | Erik Gjørret Sørensen |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom og investeringer i værdipapirer o.l. .

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 udviser et resultat på kr. -5.257.346, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en balancesum på kr. 22.359.103, og en egenkapital på kr. 4.463.453.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning afhændet sin beholdning af investeringsejendomme og indfriet den tilhørende gæld til realkreditinstitutter, samt afhændet sine kapitalandele i joint ventures og afsøger nu nye forretningsmuligheder.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for EGS EJENDOMME ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 100% |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4-5 år | 0% |

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed, den associerede virksomhed eller kapitalinteressen i ejerperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|------|-------------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | | 435.883 | 216.390 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -176.312 | -15.595 |
| Driftsresultat | | 259.571 | 200.795 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder | | 0 | 323.605 |
| Andre finansielle indtægter | | 116.595 | 160.374 |
| Andre finansielle omkostninger | | -5.633.512 | -1.298.598 |
| Resultat før skat | | -5.257.346 | -613.824 |
| Årets resultat | | -5.257.346 | -613.824 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 158.800 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen | | 135.000 | 0 |
| Overført resultat | | -5.551.146 | -613.824 |
| Resultatdisponering | | -5.257.346 | -613.824 |

Balance 30. september 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 920.112 |
| Investeringsjendomme | | 15.009.487 | 12.688.756 |
| Materielle anlægsaktiver | | 15.009.487 | 13.608.868 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 160.000 | 160.000 |
| Kapitalandele i joint ventures | | 3.179.595 | 0 |
| Deposita | | 2.950 | 2.950 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 3.342.545 | 162.950 |
| Anlægsaktiver | | 18.352.032 | 13.771.818 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 106.813 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 16.362 | 14.064 |
| Andre tilgodehavender | | 762.949 | 3.262.121 |
| Tilgodehavender | | 779.311 | 3.382.998 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 3.227.760 | 5.120.208 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 3.227.760 | 5.120.208 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 2.415.944 |
| Omsætningsaktiver | | 4.007.071 | 10.919.150 |
| Aktiver | | 22.359.103 | 24.690.968 |

Balance 30. september 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 57.180 | 57.180 |
| Overført resultat | | 4.122.473 | 9.673.618 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 158.800 | 0 |
| Egenkapital | | 4.463.453 | 9.855.798 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.680.971 | 9.068.126 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 10.680.971 | 9.068.126 |
| Gæld til banker | | 2.979.238 | 2.299.731 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 14.986 | 7.433 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 3.839.845 | 3.106.870 |
| Deposita | | 380.610 | 353.010 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 7.214.679 | 5.767.044 |
| Gældsforpligtelser | | 17.895.650 | 14.835.170 |
| Passiver | | 22.359.103 | 24.690.968 |
| Eventualforpligtelser | 2 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 3 | | |

Noter

| | 2024/25 | 2023/24 |
|--|---------|---------|
|--|---------|---------|

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

| | | |
|--|----------|----------|
| | <u>1</u> | <u>1</u> |
|--|----------|----------|

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i henhold til årsregnskabsloven vurderes som værende ansat. I henhold til selskabsloven er der dog ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.

2. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, med en bogført restgæld pr. 30. september 2025 på t.kr. 10.681, er der givet pant på t.kr. 11.031 i investeringsejendomme, med en bogført værdi på t.kr. 15.009.