

# **EM EJENDOMME ApS**

Hovmarken 63  
2640 Hedehusene

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**14/06/2021**

---

**Henrik Fauerskov**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

EM EJENDOMME ApS

Hovmarken 63

2640 Hedehusene

CVR-nr: 19876500

Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for EM EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hedehusene, den 14/06/2021

**Direktion**

Erik Matthiesen

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Udlejning af fast ejendom.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Vurdering af selskabets ejendom, der er værdiansat til skønnet dagsværdi på 13.500.000 kr., er forbundet med usikkerhed.

Den i ledelsesberetningen sidste år omtalte betingede købsaftale blev ikke gennemført. Ejendommen er derfor på ny sat til salg for 14. mio.kr., og der har vist sig flere interesserede købere, som der nu vil blive indledt salgsforhandlinger med.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 170.730 mod 150.168 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -354.761 kr. mod -358.997 kr. sidste år, hvilket er i overensstemmelse med forventningerne.

Regulering af ejendommen til dagsværdi ultimo regnskabsåret medfører en forøgelse af egenkapitalen med 1.677 kr., således at denne pr. 31. december 2020 udgør 3.182.292 kr.

Selskabets direktion har givet tilsagn om at lade sit tilgodehavende på 8.918.104 kr. indestå i selskabet indtil selskabet har likviditet til tilbagebetaling og om fornødent tilføre yderligere likviditet, såfremt dette måtte vise sig påkrævet.

Det er herefter ledelses opfattelse, at selskabets likviditet er tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2021 lidt under niveau for 2020.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

COVID-19 har ingen indflydelse på selskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32, er der foretaget sammendrag af regnskabsposterne ”nettoomsætning”, ”vareforbrug” samt ”eksterne omkostninger”.

I bruttoresultatet indgår lejeindtægter ved udlejning af ejendommen samt opkrævede fællesomkostninger m.v. og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som posterne vedrører.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Matthiesen Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og med tillæg af opskrivninger til dagsværdi. Afskrivninger foretages over forventet brugstid på grundlag af dagsværdien.

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

Bygninger: 40 år.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på en generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger.

Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt ved salg af ejendommen og formindskes ved ned- og afskrivning af grunde og bygninger.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

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. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>170.730</b>	<b>150.168</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-265.428	-265.428
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-94.698</b>	<b>-115.260</b>
Andre finansielle indtægter	2	2.007	1.646
Øvrige finansielle omkostninger		-347.590	-335.801
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-440.281</b>	<b>-449.415</b>
Skat af årets resultat	3	85.520	90.418
<b>Årets resultat</b>		<b>-354.761</b>	<b>-358.997</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-354.761	-358.997
<b>I alt</b>		<b>-354.761</b>	<b>-358.997</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		13.500.000	13.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>13.500.000</b>	<b>13.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.500.000</b>	<b>13.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		52.180	50.173
Andre tilgodehavender		1.698	1.698
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>53.878</b>	<b>51.871</b>
Likvide beholdninger		112.510	218.069
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>166.388</b>	<b>269.940</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.666.388</b>	<b>13.769.940</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		7.692.409	7.692.409
Overført resultat		-4.635.117	-4.282.033
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.182.292</b>	<b>3.535.376</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.015.135	1.100.655
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.015.135</b>	<b>1.100.655</b>
Gæld til realkreditinstitutter		388.104	437.187
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>388.104</b>	<b>437.187</b>
Gæld til realkreditinstitutter		49.178	48.974
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		63.575	63.355
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.918.104	8.534.393
Deposita		50.000	50.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.080.857</b>	<b>8.696.722</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.468.961</b>	<b>9.133.909</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.666.388</b>	<b>13.769.940</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	7.692.409	-4.282.033	0	3.535.376
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-354.761	0	-354.761
Årets opskrivning	0	1.677	0	0	1.677
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.677	1.677	0	0
Egenkapital, ultimo	125.000	7.692.409	-4.635.117	0	3.182.292

Selskabskapitalen har været uændret sidens stiftelsen.

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte, udover selskabets direktør. Der er i lighed med sidste år ikke udbetalt løn m.v.

## 2. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder udgør 2.007 kr. (2019: 1.646 kr.).

## 3. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	85.520	90.418
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>85.520</u>	<u>90.418</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.638.195
Tilgang	263.750
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>3.901.945</b></u>
Opskrivninger primo	14.249.555
Årets opskrivning	1.677
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>14.251.232</b></u>
Af- og nedskrivning primo	-4.387.749
Årets afskrivning	-265.428
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>-4.653.177</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>13.500.000</b></u>

Vurdering af selskabets ejendom, der er værdiansat til skønnet dagsværdi på 13.500.000 kr., er forbundet med usikkerhed, såfremt det i ledelsesberetningen omtalte salg ikke bliver gennemført, kan der være afvigelser fra den i årsrapporten fastsatte værdi i såvel positiv som negativ retning, og disse afvigelser kan være væsentlige.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	437.282	49.178	388.104	190.978
	<b>437.282</b>	<b>49.178</b>	<b>388.104</b>	<b>190.978</b>

## 6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet er finansieret af moderselskabets eneanpartshaver.

Selskabet forventer et resultat for 2021 på niveau med 2020.

Selskabets direktion har givet tilsagn om at tilføre likviditet, såfremt dette måtte være påkrævet.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabet hæfter solidarisk med selskaberne i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter og kildeskatter m.v. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser på skyldige selskabsskatter og kildeskatter m.v. udgør 0 kr. på balancedagen.

Herudover ingen kendte.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2020</b>
	1