Revision Nord
v/registreret revisor
Jimmy Bergøe

Bymidten 80
3500 Værløse
Telefon: 44 44 25 24
Fax: 44 54 54 53
E-mail: jb@r-v.dk

EMM Ejendomme ApS

Centrumgaden 13
2750 Ballerup

CVR-nr. 38 52 31 04

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2021

Elisabeth Maria Mærsk-Møller
dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter til årsrapporten	9

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for EMM 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

Ballerup, den 17. juni 2021

Direktion

Elisabeth Maria Mærsk-Møller

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i EMM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EMM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Værløse, den 17. juni 2021

Revision Nord
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 16 14 50 84

Jimmy Bergøe
Registreret revisor
MNE-nr. mne12472

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Selskabsoplysninger

Selskabet	EMM Ejendomme ApS Centrumgaden 13 2750 Ballerup	
	CVR-nr.:	38 52 31 04
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2020
	Stiftet:	24. marts 2017
	Regnskabsår:	4. regnskabsår
	Hjemsted:	Ballerup
Direktion	Elisabeth Maria Mærsk-Møller	
Revisor	Revision Nord Registreret revisionsfirma Bymidten 80 3500 Værløse	
Pengeinstitut	Danske Bank	

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejendomme.

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**223.498**	**240.027**
Finansielle omkostninger	2	-103.451	-109.140
Resultat før skat		**120.047**	**130.887**
Skat af årets resultat		-26.415	-28.787
Årets resultat		**93.632**	**102.100**
Resultatdisponering			
Overført resultat		93.632	102.100
		93.632	**102.100**

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	3.517.258	3.517.258
Materielle anlægsaktiver		**3.517.258**	**3.517.258**
Anlægsaktiver i alt		**3.517.258**	**3.517.258**
Likvide beholdninger		**109.217**	**105.487**
Omsætningsaktiver i alt		**109.217**	**105.487**
Aktiver i alt		**3.626.475**	**3.622.745**

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		315.867	222.235
Egenkapital		**365.867**	**272.235**
Hensættelse til udskudt skat		90.859	64.444
Hensatte forpligtelser i alt		**90.859**	**64.444**
Banker		418.928	524.260
Gæld til realkreditinstitutter		1.586.403	1.677.053
Gæld til tilknyttede virksomheder		870.513	837.233
Langfristede gældsforpligtelser	4	**2.875.844**	**3.038.546**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	191.125	184.920
Anden gæld		102.780	62.600
Kortfristede gældsforpligtelser		**293.905**	**247.520**
Gældsforpligtelser i alt		**3.169.749**	**3.286.066**
Passiver i alt		**3.626.475**	**3.622.745**
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	222.235	272.235
Årets resultat	0	93.632	93.632
Egenkapital 31. december 2020	**50.000**	**315.867**	**365.867**

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EMM Ejendomme ApS for 2020 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 2020 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris ved anskaffelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme (ejendom for ejendom) til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendomme tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af ejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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

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.

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 nettorealisationsværdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Noter

		2020	2019
		kr.	kr.
2	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	33.280	32.008
	Andre finansielle omkostninger	70.171	77.132
		103.451	**109.140**

3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2020	3.517.258
Kostpris 31. december 2020	3.517.258
Opskrivninger 1. januar 2020	0
Opskrivninger 31. december 2020	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	**3.517.258**

Selskabets investeringsejendom beliggende i Ballerup er erhvervet i 2017 for 3.517 t. kr. og fuldt udlejet til søsterselskabet Dyrlægehuset i Ballerup ApS.
Investeringsejendommen måles til dagsværdi og er indregnet til købsprisen, da ledelsen ikke vurderer, at der er sket væsentlig ændring i markedsværdien. Nettolejeindtægten udgør 324 t. kr. svarende til et afkastkrav på 6,9 %.

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	619.876	519.402	100.474	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.766.357	1.677.054	90.651	1.209.917
Gæld til tilknyttede virksomheder	837.233	870.513	0	0
	3.223.466	**3.066.969**	**191.125**	**1.209.917**

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Elisabeth MM Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankforbindelse, t. kr. 2.196, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t. kr. 3.517.

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Elisabeth Maria Mærsk-Møller

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-437552072082
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2021 kl.: 10:45:00
Underskrevet med NemID

NEM ID

Elisabeth Maria Mærsk-Møller

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-437552072082
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2021 kl.: 10:45:00
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jimmy Bergøe

Som Revisor
RID: 1075813311623
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2021 kl.: 10:46:28
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 4d806ed8NUN242526512

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur