

EMM Ejendomme ApS

Centrumgaden 13
2750 Ballerup
CVR-nr. 38 52 31 04

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
17. juni 2022

Elisabeth Maria Mærsk-Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 14. juni 2022

Direktion

Elisabeth Maria Mærsk-Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i EMM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for EMM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten 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.

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

Værløse, den 14. juni 2022

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

Jimmy Bergøe
Registreret revisor
MNE-nr. mne12472

Selskabsoplysninger

Selskabet	EMM Ejendomme ApS Centrumgaden 13 2750 Ballerup
	CVR-nr.: 38 52 31 04
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 24. marts 2017
	Regnskabsår: 5. regnskabsår
	Hjemsted: Ballerup
Direktion	Elisabeth Maria Mærsk-Møller
Revisor	Revision Nord Registreret revisionsfirma Bymidten 80 3500 Værløse
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		192.893	223.498
Finansielle omkostninger	2	<u>-98.071</u>	<u>-103.451</u>
Resultat før skat		94.822	120.047
Skat af årets resultat		<u>-20.861</u>	<u>-26.415</u>
Årets resultat		<u>73.961</u>	<u>93.632</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>73.961</u>	<u>93.632</u>
		<u>73.961</u>	<u>93.632</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>3.517.258</u>	<u>3.517.258</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.517.258</u>	<u>3.517.258</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.517.258</u>	<u>3.517.258</u>
Likvide beholdninger		<u>20.357</u>	<u>109.217</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>20.357</u>	<u>109.217</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.537.615</u></u>	<u><u>3.626.475</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		389.828	315.867
Egenkapital		439.828	365.867
Hensættelse til udskudt skat		111.720	90.859
Hensatte forpligtelser i alt		111.720	90.859
Banker		303.218	418.928
Gæld til realkreditinstitutter		1.494.385	1.586.403
Gæld til tilknyttede virksomheder		905.116	870.513
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.702.719	2.875.844
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	202.610	191.125
Anden gæld		80.738	102.780
Kortfristede gældsforpligtelser		283.348	293.905
Gældsforpligtelser i alt		2.986.067	3.169.749
Passiver i alt		3.537.615	3.626.475

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	315.867	365.867
Årets resultat	0	73.961	73.961
Egenkapital 31. december 2021	50.000	389.828	439.828

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EMM Ejendomme ApS for 2021 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 2021 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.

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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

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.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til kostpris ved anskaffelsen.

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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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.

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 nominal 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 finansiell 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.

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	34.603	33.280
Andre finansielle omkostninger	<u>63.468</u>	<u>70.171</u>
	<u>98.071</u>	<u>103.451</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringseje ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	<u>3.517.258</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>3.517.258</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>3.517.258</u>

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 %.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	519.402	413.810	110.592	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.677.054	1.586.403	92.018	1.112.220
Gæld til tilknyttede virksomheder	870.513	905.116	0	0
	3.066.969	2.905.329	202.610	1.112.220

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Elisabeth MM Holding ApS (Administrationselskab) 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. 2.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t. kr. 3.517.

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 NEM ID
PID: 9208-2002-2-437552072082
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2022 kl.: 13:34:04
Underskrevet med NemID

Elisabeth Maria Mærsk-Møller

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-437552072082
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2022 kl.: 13:34:04
Underskrevet med NemID

Jimmy Bergøe

Som Revisor NEM ID
RID: 1075813311623
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2022 kl.: 13:35:04
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: c12adaPSKrQ247861505

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.