

EMM Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
27. maj 2025

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 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 27. maj 2025

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 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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.

Hillerød, den 27. maj 2025

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

Jimmy Bergøe
Registreret revisor
mne12472

Selskabsoplysninger

Selskabet	EMM Ejendomme ApS Centrumgaden 13 2750 Ballerup
	CVR-nr.: 38 52 31 04
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 24. marts 2017
	Regnskabsår: 8. regnskabsår
	Hjemsted: Ballerup
Direktion	Elisabeth Maria Mærsk-Møller
Revisor	Revision Nord registreret revisionsfirma Torvet 4 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		202.382	236.860
Finansielle omkostninger	2	<u>-108.583</u>	<u>-107.095</u>
Resultat før skat		93.799	129.765
Skat af årets resultat		<u>-20.706</u>	<u>-29.208</u>
Årets resultat		<u>73.093</u>	<u>100.557</u>
 Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>73.093</u>	<u>100.557</u>
		<u>73.093</u>	<u>100.557</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</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>184.250</u>	<u>109.764</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>184.250</u>	<u>109.764</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.701.508</u></u>	<u><u>3.627.022</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		618.269	545.176
Egenkapital		668.269	595.176
Hensættelse til udskudt skat		177.089	156.383
Hensatte forpligtelser i alt		177.089	156.383
Gæld til realkreditinstitutter		1.209.917	1.307.572
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.499.833	1.424.343
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.709.750	2.731.915
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	96.246	93.406
Anden gæld		50.154	50.142
Kortfristede gældsforpligtelser		146.400	143.548
Gældsforpligtelser i alt		2.856.150	2.875.463
Passiver i alt		3.701.508	3.627.022

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	545.176	595.176
Årets resultat	0	73.093	73.093
Egenkapital 31. december 2024	50.000	618.269	668.269

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EMM Ejendomme ApS for 2024 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 2024 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.

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 tilæg 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

Investeringsejendomme 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.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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 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 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>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	75.490	72.068
Andre finansielle omkostninger	<u>33.093</u>	<u>35.027</u>
	<u>108.583</u>	<u>107.095</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringseje ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	<u>3.517.258</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>3.517.258</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<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 300 t. kr. svarende til et afkastkrav på 6,1 %.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.400.978	1.306.163	96.246	810.196
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.424.343	1.499.833	0	0
	2.825.321	2.805.996	96.246	810.196

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. 1.306, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t. kr. 3.517.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 7.710, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.989 deponeret til sikkerhed for realkredit gæld, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.721 er i selskabets besiddelse.

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

Elisabeth Mærsk-Møller

Navn returneret af MitId: Elisabeth Maria Mærsk-Møller
Dirigent og Direktør
ID: b2dea4cd-8b9c-4b55-b275-3fc14ee4ea1c
IP-adresse: 192.38.148.90:63129
Dato for underskrift: 28-05-2025 08:22:27 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jimmy Bergøe

Navn returneret af MitId: Jimmy Bergøe
Revisor
ID: a0e70986-416e-4862-898b-96cdaa28660c
IP-adresse: 152.115.35.82:22848
Dato for underskrift: 28-05-2025 08:59:07 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 5b8baczUjmM252584446