
EJM Estate ApS

Elholm 4, 6400 Sønderborg

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 29 82 61 45

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/05 2016

Jytte Kaufmann
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for EJM Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 13. maj 2016

Direktion

Jytte Kaufmann

Egon Bruun

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJM Estate ApS

Vi har revideret årsregnskabet for EJM Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 13. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bjarne Bruun Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

EJM Estate ApS
Elholm 4
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 29 82 61 45
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemstedskommune: Sønderborg

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere og administrere fast ejendom samt øvrige investeringer efter direktionens skøn.

Direktion

Jytte Kaufmann
Egon Bruun

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ellegårdvej 25
6400 Sønderborg
Telefon 73 42 32 32
Telefax 73 42 68 00
www.pwc.dk

Pengeinstitut

Danske Bank

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		1.371.829	1.274.838
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-320.108	-311.786
Resultat før finansielle poster		1.051.721	963.052
Finansielle omkostninger		-419.221	-384.055
Resultat før skat		632.500	578.997
Skat af årets resultat	1	-205.656	0
Årets resultat		426.844	578.997

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		426.844	578.997
		426.844	578.997

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		13.732.319	13.719.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	2	13.732.319	13.719.565
Anlægsaktiver		13.732.319	13.719.565
Andre tilgodehavender		64.912	0
Tilgodehavender		64.912	0
Likvide beholdninger		1.952.890	0
Omsætningsaktiver		2.017.802	0
Aktiver		15.750.121	13.719.565

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		729.144	302.300
Egenkapital	3	854.144	427.300
Hensættelse til udskudt skat		205.656	0
Hensatte forpligtelser		205.656	0
Gæld til realkreditinstitutter		6.377.035	6.699.115
Gæld til associerede virksomheder		3.335.260	1.965.664
Anden gæld		744.187	0
Gæld til selskabsdeltagere		3.521.486	3.353.796
Langfristede gældsforpligtelser	4	13.977.968	12.018.575
Gæld til realkreditinstitutter	4	323.870	319.119
Kreditinstitutter		0	671.995
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	97.886
Anden gæld		375.983	184.690
Kortfristede gældsforpligtelser		712.353	1.273.690
Gældsforpligtelser		14.690.321	13.292.265
Passiver		15.750.121	13.719.565
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	139.150	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	66.506	0
	205.656	0

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	15.591.282	288.237	15.879.519
Tilgang i årets løb	332.862	0	332.862
Kostpris 31. december	15.924.144	288.237	16.212.381
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.871.717	288.237	2.159.954
Årets afskrivninger	320.108	0	320.108
Ned- og afskrivninger 31. december	2.191.825	288.237	2.480.062
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.732.319	0	13.732.319

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 4.700.000.

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	302.300	427.300
Årets resultat	0	426.844	426.844
Egenkapital 31. december	125.000	729.144	854.144

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.069.961	5.407.920
Mellem 1 og 5 år	1.307.074	1.291.195
Langfristet del	<u>6.377.035</u>	<u>6.699.115</u>
Inden for 1 år	<u>323.870</u>	<u>319.119</u>
	<u>6.700.905</u>	<u>7.018.234</u>
Gæld til associerede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>3.335.260</u>	<u>1.965.664</u>
Langfristet del	<u>3.335.260</u>	<u>1.965.664</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.335.260</u>	<u>1.965.664</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>744.187</u>	<u>0</u>
Langfristet del	<u>744.187</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>744.187</u>	<u>0</u>
Gæld til selskabsdeltagere		
Mellem 1 og 5 år	<u>3.521.486</u>	<u>3.353.796</u>
Langfristet del	<u>3.521.486</u>	<u>3.353.796</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.521.486</u>	<u>3.353.796</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Leje- og leasingkontrakter		
Grundlejerforpligtelse vedrørende uopsigelig kontrakt indtil 31/12 2038 udgør	1.103.193	755.802
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 8.600, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	13.407.779	13.719.565
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	13.407.779	13.719.565
6 Nærtstående parter og ejerforhold		
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:		
JKT Holding ApS		
Aquila Holding ApS		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EJM Estate ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejningsaktivitet indregnes i resultatopgørelsen i perioden, som lejeindtægterne omfatter.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, herunder værdiregulering på investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendom (bygninger på lejet grund), andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, svarende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, medens andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Regnskabspraksis

Bygninger mv.	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

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.

Udskudt skatteaktiv af tidsmæssige forskelle er medtaget uden værdi.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Årets aktuelle indkomst udløser ikke skatter til betaling.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.