

# EJM Estate ApS

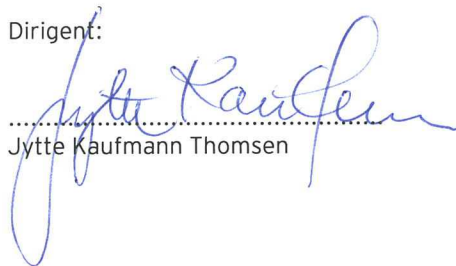
Slotsbakken 2, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 29 82 61 45

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2018

Dirigent:



Jytte Kaufmann Thomsen





## Indhold

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning                          | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning                          | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december       | 6 |
| Resultatopgørelse                          | 6 |
| Balance                                    | 7 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8 |
| Noter                                      | 9 |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for EJM Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 11. maj 2018

Direktion:



Jytte Kaufmann Thomsen

.....  
Egon Bruun

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJM Estate ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJM Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 11. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Christian S. Christiansen

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne32171

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |   |
|----------------------|---|
| Navn                 | EJM Estate ApS  |
| Adresse, postnr., by | Slotsbakken 2, 6400 Sønderborg  |
| CVR-nr.              | 29 82 61 45   |
| Stiftet              | 15. december 2006   |
| Hjemstedskommune     | Sønderborg  |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december  |
| Direktion            | Jytte Kaufmann Thomsen<br>Egon Bruun  |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg |

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 600.435 kr. mod et overskud på 614.262 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 2.068.841 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.  | 2017      | 2016      |
|------|--|-----------|-----------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                   | 1.434.139 | 1.521.263 |
|      | Afskrivninger af materielle anlægsaktiver  | -329.597  | -329.213  |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>     | 1.104.542 | 1.192.050 |
|      | Finansielle omkostninger                   | -332.039  | -404.644  |
|      | <b>Resultat før skat</b>                   | 772.503   | 787.406   |
| 2    | Skat af årets resultat                     | -172.068  | -173.144  |
|      | <b>Årets resultat</b>                      | 600.435   | 614.262   |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b> |           |           |
|      | Overført resultat                          | 600.435   | 614.262   |
|      |  | 600.435   | 614.262   |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                                      | 2017              | 2016              |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                           |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                     |                   |                   |
| 3    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>          |                   |                   |
|      | Grunde og bygninger                      | 13.096.962        | 13.426.563        |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar  | 0                 | 0                 |
|      |  | <u>13.096.962</u> | <u>13.426.563</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>               | <u>13.096.962</u> | <u>13.426.563</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                 |                   |                   |
|      | Likvide beholdninger                     | 277.093           | 527.058           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>           | <u>277.093</u>    | <u>527.058</u>    |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                     | <u>13.374.055</u> | <u>13.953.621</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>                          |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| 4    | Selskabskapital                          | 125.000           | 125.000           |
|      | Overført resultat                        | 1.943.841         | 1.343.406         |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <u>2.068.841</u>  | <u>1.468.406</u>  |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                   |
|      | Udskudt skat                             | 388.200           | 321.600           |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <u>388.200</u>    | <u>321.600</u>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                   |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 5.725.839         | 6.051.871         |
|      | Gæld til associerede virksomheder        | 3.677.124         | 3.502.023         |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 0                 | 1.270.226         |
|      | Deposita                                 | 744.187           | 744.187           |
|      |  | <u>10.147.150</u> | <u>11.568.307</u> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |                   |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 326.175           | 325.164           |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 126.170           | 409               |
|      | Skyldig selskabsskat                     | 105.468           | 57.200            |
|      | Anden gæld                               | 212.051           | 212.535           |
|      |  | <u>769.864</u>    | <u>595.308</u>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <u>10.917.014</u> | <u>12.163.615</u> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                    | <u>13.374.055</u> | <u>13.953.621</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 7 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

| kr.                              | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017       | 125.000                | 1.343.406                | 1.468.406        |
| Overført via resultatdisponering | 0                      | 600.435                  | 600.435          |
| Egenkapital 31. december 2017    | <u>125.000</u>         | <u>1.943.841</u>         | <u>2.068.841</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJM Estate ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejningsaktivitet indregnes i resultatopgørelsen i perioden, som lejeindtægterne vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til lokaler og administration m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |          |
|---|----------|
| Grunde og bygninger                     | 20-50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     |

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivetets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

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

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

| kr.  | 2017           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                |                |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 105.468        | 57.200         |
| Årets regulering af udskudt skat               | 66.600         | 115.944        |
|  | <u>172.068</u> | <u>173.144</u> |

#### 3 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt             |
|--|---------------------|---|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2017                        | 15.947.596          | 288.238                                 | 16.235.834        |
| Kostpris 31. december 2017                     | 15.947.596          | 288.238                                 | 16.235.834        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017           | 2.521.033           | 288.238                                 | 2.809.271         |
| Afskrivninger                                  | 329.601             | 0                                       | 329.601           |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017        | 2.850.634           | 288.238                                 | 3.138.872         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b> | <u>13.096.962</u>   | <u>0</u>                                | <u>13.096.962</u> |
| Afskrives over                                 | <u>20-50 år</u>     | <u>5 år</u>                             |                   |

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

#### 4 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.369 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået lejeforpligtelser vedr. grunde og havnearealer. Restforpligtelsen er i uopsigelighedsperioden 208 t.kr. Uopsigelighedsperioden er mellem 0,5-6 år.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for bank og realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger for hhv. 5.000 t.kr. og 8.600 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2017, t.kr. 13.097.