



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28<sup>1</sup> · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# **EJM ESTATE ApS**

**Slotsbakken 2, 6400 Sønderborg**

**CVR-nr. 29 82 61 45**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2023.

---

Jytte Marie Kaufmann Thomsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EJM ESTATE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 4. maj 2023

### Direktion

Egon Bruun  
Direktør

Jytte Marie Kaufmann Thomsen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i EJM ESTATE ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for EJM ESTATE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Sønderborg, den 4. maj 2023

### **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

**Flemming Callesen**

Statsaut. revisor  
mne18489

**Lars Ehmsen Boysen**

Statsaut. revisor  
mne49108

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

EJM ESTATE ApS  
Slotsbakken 2  
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 29 82 61 45

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Egon Bruun, Direktør  
Jytte Marie Kaufmann Thomsen, Direktør

**Revisor**

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jyllandsgade 28  
6400 Sønderborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.765.244 mod 1.629.494 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.074.874 mod 933.954 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EJM ESTATE ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 og for betalte acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.765.244</b>	<b>1.629.494</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-329.601	-329.601
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.435.643</b>	<b>1.299.893</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-56.066	-100.855
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.379.577</b>	<b>1.199.038</b>
1 Skat af årets resultat	-304.703	-265.084
<b>Årets resultat</b>	<b>1.074.874</b>	<b>933.954</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	600.000	0
Overføres til overført resultat	474.874	933.954
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.074.874</b>	<b>933.954</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>11.448.957</u>	<u>11.778.558</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.448.957</u>	<u>11.778.558</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.448.957</u></b>	<b><u>11.778.558</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>741.070</u>	<u>615.105</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>741.070</u></b>	<b><u>615.105</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.190.027</u></b>	<b><u>12.393.663</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.789.325	5.314.451
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.914.325</u></b>	<b><u>5.439.451</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	718.931	653.500
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>718.931</u></b>	<b><u>653.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.098.894	4.376.249
	Deposita	744.187	744.187
	Gæld til kapitalinteresser	0	478.912
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.843.081</u>	<u>5.599.348</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	274.182	338.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.273	0
	Selskabsskat	159.272	131.584
	Anden gæld	245.963	230.980
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>713.690</u>	<u>701.364</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.556.771</u></b>	<b><u>6.300.712</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.190.027</u></b>	<b><u>12.393.663</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	239.272	199.584
Årets regulering af udskudt skat	65.431	65.500
	<b><u>304.703</u></b>	<b><u>265.084</u></b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2022	15.947.597	15.947.597
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>15.947.597</u></b>	<b><u>15.947.597</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-4.169.039	-3.839.438
Årets afskrivninger	-329.601	-329.601
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-4.498.640</u></b>	<b><u>-4.169.039</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>11.448.957</u></b>	<b><u>11.778.558</u></b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2022	288.238	288.238
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>288.238</u></b>	<b><u>288.238</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-288.238	-288.238
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-288.238</u></b>	<b><u>-288.238</u></b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.373.076	4.715.049
Heraf forfalder inden for 1 år	-274.182	-338.800
	<b><u>4.098.894</u></b>	<b><u>4.376.249</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.898.349	3.017.000

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger for 8.600 t.kr. samt ejerpantebrev på 5.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2022 udgør 11.449 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeforpligtelser vedr. grunde og havnearealer. Restforpligtelsen er i uopsigelsesperioden opgjort til 125 t.kr. Uopsigelsesperioden er mellem 6-21 måneder.

## Egon Bruun

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Egon Bruun  
Direktør  
På vegne af EJM ESTATE ApS  
ID: 368d1d24-0999-4989-960a-37eeaf63a387  
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 11:45:35  
Underskrevet med MitID



## Jytte Marie Kaufmann Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jytte Marie Kaufmann Thomsen  
Direktør  
På vegne af EJM ESTATE ApS  
ID: e4a5e79c-f7a4-4152-ae19-56171c255d37  
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2023 kl.: 08:07:31  
Underskrevet med MitID



## Flemming Callesen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Flemming Callesen  
Revisor  
På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...  
ID: 74264040  
CVR-match med dansk NemID  
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2023 kl.: 13:52:16  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lars Ehmsen Boysen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Lars Ehmsen Boysen  
Revisor  
På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...  
ID: 12421396  
CVR-match med dansk NemID  
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2023 kl.: 08:08:37  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jytte Marie Kaufmann Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jytte Marie Kaufmann Thomsen  
Dirigent  
På vegne af EJM ESTATE ApS  
ID: e4a5e79c-f7a4-4152-ae19-56171c255d37  
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2023 kl.: 16:00:46  
Underskrevet med MitID

