

# EJM Estate ApS

Slotsbakken 2, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 29 82 61 45

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2022

Dirigent:

.....

Jytte Kaufmann Thomsen





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for EJM Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 14. juni 2022  
Direktion:

.....  
Jytte Kaufmann Thomsen

.....  
Egon Bruun

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i EJM Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJM Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 jer 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 revisorers 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 14. juni 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Christian S. Christiansen  
statsaut. revisor  
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 Egon Bruun
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab 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 2021 udviser et overskud på 933.954 kr. mod et overskud på 872.808 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 5.439.451 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling. Det igangværende udbrud af covid-19 har ikke haft væsentlig indflydelse på virksomhedens aktiviteter.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.629.494	1.593.949
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-329.601	-329.601
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.299.893	1.264.348
	Finansielle omkostninger	-100.855	-143.454
	<b>Resultat før skat</b>	1.199.038	1.120.894
2	Skat af årets resultat	-265.084	-248.086
	<b>Årets resultat</b>	933.954	872.808
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	933.954	872.808
		933.954	872.808

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	11.778.558	12.108.159
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>11.778.558</u>	<u>12.108.159</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>11.778.558</u>	<u>12.108.159</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	615.105	850.763
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>615.105</u>	<u>850.763</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>12.393.663</u>	<u>12.958.922</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.314.451	4.380.497
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>5.439.451</u>	<u>4.505.497</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	653.500	588.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>653.500</u>	<u>588.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.376.249	4.712.852
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	478.912	1.446.186
	Deposita	744.187	744.187
		<u>5.599.348</u>	<u>6.903.225</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	338.800	339.110
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	48.048
	Skyldig selskabsskat	131.584	130.686
	Anden gæld	230.980	444.356
		<u>701.364</u>	<u>962.200</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.300.712</u>	<u>7.865.425</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>12.393.663</u>	<u>12.958.922</u>

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	3.507.689	3.632.689
Overført via resultatdisponering	0	872.808	872.808
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>4.380.497</b>	<b>4.505.497</b>
Overført via resultatdisponering	0	933.954	933.954
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>5.314.451</b>	<b>5.439.451</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJM Estate ApS for 2021 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 kontor-ejendomme 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.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2021	2020
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	199.584	180.686
Årets regulering af udskudt skat	65.500	67.400
	<u>265.084</u>	<u>248.086</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2021	15.947.596	288.238	16.235.834
Kostpris 31. december 2021	15.947.596	288.238	16.235.834
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	3.839.437	288.238	4.127.675
Afskrivninger	329.601	0	329.601
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	4.169.038	288.238	4.457.276
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>11.778.558</u>	<u>0</u>	<u>11.778.558</u>
Afskrives over	<u>20-50 år</u>	<u>5 år</u>	

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.017 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

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

#### Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået lejeforpligtelser vedr. grunde og havnearealer. Restforpligtelsen er i uopsigelighedsperioden opgjort til 155 t.kr. Uopsigelighedsperioden er mellem 0,5-4 år.

### 6 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 2021, t.kr. 11.779.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Egon Bruun

### Direktion

På vegne af: EJM Estate ApS

Serienummer: 368d1d24-0999-4989-960a-37eeaf63a387

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-06-14 13:50:11 UTC



## Jytte Marie Kaufmann Thomsen

### Direktion

På vegne af: EJM Estate ApS

Serienummer: e4a5e79c-f7a4-4152-ae19-56171c255d37

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-06-15 09:28:41 UTC



## Jytte Marie Kaufmann Thomsen

### Dirigent

På vegne af: EJM Estate ApS

Serienummer: e4a5e79c-f7a4-4152-ae19-56171c255d37

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-06-15 09:28:41 UTC



## Christian Svane Christiansen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:46513597

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-15 10:16:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: E2IES-DIV57-VIANO-CLY7Q-CG6VO-D2MPG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>