

EJM Estate ApS

Slotsbakken 2, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 29 82 61 45

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2021

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 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 26. maj 2021
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 2020 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 FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 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 26. maj 2021
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 2020 udviser et overskud på 872.808 kr. mod et overskud på 837.560 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 4.505.496 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.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	1.593.949	1.596.583
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-329.601	-329.601
	Resultat før finansielle poster	1.264.348	1.266.982
	Finansielle omkostninger	-143.454	-192.162
	Resultat før skat	1.120.894	1.074.820
2	Skat af årets resultat	-248.086	-237.260
	Årets resultat	872.808	837.560
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	872.808	837.560
		872.808	837.560

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	12.108.159	12.437.760
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>12.108.159</u>	<u>12.437.760</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.108.159</u>	<u>12.437.760</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	850.763	530.573
	Omsætningsaktiver i alt	<u>850.763</u>	<u>530.573</u>
	AKTIVER I ALT	<u>12.958.922</u>	<u>12.968.333</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.380.496	3.507.688
	Egenkapital i alt	<u>4.505.496</u>	<u>3.632.688</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	588.000	520.600
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>588.000</u>	<u>520.600</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.712.852	5.049.398
	Gæld til associerede virksomheder	1.446.186	2.171.606
	Deposita	744.187	744.187
		<u>6.903.225</u>	<u>7.965.191</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	339.110	339.494
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.049	137.349
	Skyldig selskabsskat	130.686	145.160
	Anden gæld	444.356	227.851
		<u>962.201</u>	<u>849.854</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.865.426</u>	<u>8.815.045</u>
	PASSIVER I ALT	<u>12.958.922</u>	<u>12.968.333</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 2019	125.000	2.670.128	2.795.128
Overført via resultatdisponering	0	837.560	837.560
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	3.507.688	3.632.688
Overført via resultatdisponering	0	872.808	872.808
Egenkapital 31. december 2020	125.000	4.380.496	4.505.496

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJM Estate ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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 valuta-kurs. 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

kr.	2020	2019
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	180.686	171.160
Årets regulering af udskudt skat	67.400	66.100
	<u>248.086</u>	<u>237.260</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2020	15.947.596	288.238	16.235.834
Kostpris 31. december 2020	15.947.596	288.238	16.235.834
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	3.509.836	288.238	3.798.074
Afskrivninger	329.601	0	329.601
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	3.839.437	288.238	4.127.675
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>12.108.159</u>	<u>0</u>	<u>12.108.159</u>
Afskrives over	<u>20-50 år</u>	<u>5 år</u>	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.354 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 218 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. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2020, t.kr. 12.108.

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.”

Jytte Marie Kaufmann Thomsen

Direktion

På vegne af: EJM Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-530362601044

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-05-26 19:59:58Z

NEM ID 

Jytte Marie Kaufmann Thomsen

Dirigent

På vegne af: EJM Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-530362601044

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-05-26 19:59:58Z

NEM ID 

Egon Bruun

Direktion

På vegne af: EJM Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-840121549344

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-05-28 09:42:18Z

NEM ID 

Christian Svane Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:46513597

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-28 10:01:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 70TQ0-JGLE5-H7YX5-G131B-1PN53-VU25P

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>