

## **Emjo Ejendom ApS**

**Højbovej 3**

**3600 Frederikssund**

**CVR-nummer 37610542**

## **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2019

---

Mikael Hedensted  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Emjo Ejendom ApS  
Højbovej 3  
3600 Frederikssund

Hjemstedskommune: Frederikssund  
CVR-nummer: 37610542  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Mikael Hedensted

### Revisor

Dansk Revision Frederikssund  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Havnegade 2-4  
3600 Frederikssund

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Emjo Ejendom ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, 23. maj 2019

**Direktionen:**

Mikael Hedensted

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Emjo Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Emjo Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Frederikssund, 23. maj 2019

### Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Dorte Lodahl Krusaa  
Partner, Registreret Revisor  
mne12506

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling svarer til ledelsens forventning.

		2018	2017
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttoresultat</b>	<u>135.773</u>	<u>-50</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>135.773</b>	<b>-50</b>
1	Finansielle omkostninger	<u>-75.717</u>	<u>-63</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>60.056</b>	<b>-113</b>
2	Skat af årets resultat	<u>-789</u>	<u>25</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><b>59.267</b></u>	<u><b>-88</b></u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	<u>59.267</u>	<u>-88</u>
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<u><b>59.267</b></u>	<u><b>-88</b></u>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
4	Investeringsejendomme	3.900.000	2.174
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.900.000</b>	<b>2.174</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.900.000</b>	<b>2.174</b>
	Udskudte skatteaktiver	0	25
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	12.952	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>12.952</b>	<b>25</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>66.951</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>79.903</b>	<b>25</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.979.903</b>	<b>2.199</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Reserve for opskrivninger	378.634	0
	Overført resultat	-92.938	-152
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>335.696</b>	<b>-102</b>
	Hensættelser til udskudt skat	95.615	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>95.615</b>	<b>0</b>
5	Kreditinstitutter	2.602.112	1.519
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.602.112</b>	<b>1.519</b>
	Kreditinstitutter	79.731	47
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	171.200	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	5
	Gæld til tilknyttede virksomheder	278.563	237
	Anden gæld	406.987	493
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>946.481</b>	<b>783</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.644.208</b>	<b>2.302</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.979.903</b>	<b>2.199</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	50.000	50
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	378.634	0
	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>378.634</b>	<b>0</b>
	Overført resultat, primo	-152.205	-64
	Årets overførte resultat	59.267	-88
	<b>Overført resultat</b>	<b>-92.938</b>	<b>-152</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>335.696</b>	<b>-102</b>

Noter	2018	2017	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	9.999	7
	Andre finansielle omkostninger	65.717	56
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>75.717</b>	<b>63</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	-12.952	0
	Regulering af udskudt skat	13.741	-25
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>789</b>	<b>-25</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Kostpris 1. januar	2.174.260	2.124
	Tilgang i årets løb	1.240.313	50
	Kostpris 31. december	3.414.573	2.174
	Årets dagsværdiregulering	485.428	0
	Dagsværdireguleringer 31. december	485.428	0
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>3.900.000</b>	<b>2.174</b>
	Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Frederikssund, som blev anskaffet i 2016. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.		
	Den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret i forhold til tidligere år.		
	De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:		
		<b>2018</b>	
	Årlig leje pr. kvadratmeter	978	
	Udlejningsprocent	100	
	Afkastkrav i %	6,0	

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
<b>5 Kreditinstitutter</b>		
Kreditinstitutter	1.197.889	0
Låneomkostninger	-37.282	0
Kreditinstitutter	1.521.236	1.566
Overført til kortfristet gæld	-79.731	-47
<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b>2.602.112</b>	<b>1.519</b>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.348.112	1.366
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
<p>Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Emjo Holding ApS for danske selskabsskatter og kil-deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.</p>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.800, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 3.900.</p>		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Selskabets ejendom er først taget i brug i 2018 og den regnskabsmæssige værdi i 2017 er lig kostprisen, da denne ikke er påbegyndt afskrevet. Ejendommen er siden anskaffelsen ombygget væsentligt og det er ledelsens opfattelse at den indregnede værdi i 2017 således svarer til dagsværdien, og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af årets resultat før skat med DKK 0. Årets skat af praksisændringen udgør DKK 0, hvorefter årets resultat efter skat reduceres med DKK 0. Balancesummen forøges med DKK 485.428, mens egenkapitalen pr 31.12.2018 forøges med DKK 378.634

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

#### Bruttoresultat

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttoresultat".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

#### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.