

## EMM Ejendomme ApS

Centrumgaden 13  
2750 Ballerup  
CVR-nr. 38 52 31 04

### Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
26. juni 2024

---

Elisabeth Maria Mærsk-Møller  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EMM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 26. juni 2024

### Direktion

Elisabeth Maria Mærsk-Møller

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## ***Til kapitalejeren i EMM Ejendomme ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for EMM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 26. juni 2024

Revision Nord  
registreret revisionsfirma  
CVR-nr. 16 14 50 84

Jimmy Bergøe  
Registreret revisor  
mne12472

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EMM Ejendomme ApS Centrumgaden 13 2750 Ballerup
	CVR-nr.: 38 52 31 04
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 24. marts 2017
	Regnskabsår: 7. regnskabsår
	Hjemsted: Ballerup
<b>Direktion</b>	Elisabeth Maria Mærsk-Møller
<b>Revisor</b>	Revision Nord registreret revisionsfirma Torvet 4 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejendomme.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>236.860</b>	<b>174.091</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-107.095</u>	<u>-103.845</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>129.765</b>	<b>70.246</b>
Skat af årets resultat		<u>-29.208</u>	<u>-15.455</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>100.557</u></b>	<b><u>54.791</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>100.557</u>	<u>54.791</u>
		<b><u>100.557</u></b>	<b><u>54.791</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>3.517.258</u>	<u>3.517.258</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.517.258</b></u>	<u><b>3.517.258</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.517.258</b></u>	<u><b>3.517.258</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>109.764</b></u>	<u><b>52.305</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>109.764</b></u>	<u><b>52.305</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.627.022</b></u></u>	<u><u><b>3.569.563</b></u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		545.176	444.619
<b>Egenkapital</b>		<b>595.176</b>	<b>494.619</b>
Hensættelse til udskudt skat		156.383	127.175
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>156.383</b>	<b>127.175</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.307.572	1.400.979
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.424.343	1.367.275
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.731.915</b>	<b>2.768.254</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	93.406	93.406
Anden gæld		50.142	86.109
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>143.548</b>	<b>179.515</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.875.463</b>	<b>2.947.769</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.627.022</b>	<b>3.569.563</b>

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	444.619	494.619
Årets resultat	0	100.557	100.557
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>545.176</b>	<b>595.176</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EMM Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tilæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til kostpris ved anskaffelsen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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.

### Omregning af fremmed valuta

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 finansiell post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## Noter

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	72.068	58.664
Andre finansielle omkostninger	<u>35.027</u>	<u>45.181</u>
	<b><u>107.095</u></b>	<b><u>103.845</u></b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringseje ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>3.517.258</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>3.517.258</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>3.517.258</u></b>

Selskabets investeringsejendom beliggende i Ballerup er erhvervet i 2017 for 3.517 t. kr. og fuldt udlejet til søsterselskabet Dyrlægehuset i Ballerup ApS.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi og er indregnet til købsprisen, da ledelsen ikke vurderer, at der er sket væsentlig ændring i markedsværdien. Nettolejeindtægten udgør 324 t. kr. svarende til et afkastkrav på 6,9 %.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.494.385	1.400.978	93.406	919.643
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.367.275	1.424.343	0	0
	<b>2.861.660</b>	<b>2.825.321</b>	<b>93.406</b>	<b>919.643</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Elisabeth MM Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankforbindelse, t. kr. 1.401, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t. kr. 3.517.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 7.710, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.989 deponeret til sikkerhed for realkredit gæld, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.721 er i selskabets besiddelse.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Elisabeth Mærsk-Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Elisabeth Maria Mærsk-Møller

Direktør

ID: b2dea4cd-8b9c-4b55-b275-3fc14ee4ea1c

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 19:09:47

Underskrevet med MitID



## Elisabeth Mærsk-Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Elisabeth Maria Mærsk-Møller

Dirigent

ID: b2dea4cd-8b9c-4b55-b275-3fc14ee4ea1c

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 19:09:47

Underskrevet med MitID



## Jimmy Bergøe

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jimmy Bergøe

Revisor

ID: a0e70986-416e-4862-898b-96cdaa28660c

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 19:10:43

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 33b661mznr251900345

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).