

---

# ***Elmer Ejendomme Holding ApS***

Kirstinehøj 66, 2770 Kastrup

## **Årsrapport for 2021/22** (regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 39 23 67 53

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
8 /11 2022

Maibritt Nørreskov Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Elmer Ejendomme Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 8. november 2022

## Direktion

Bente Nørreskov Nielsen  
direktør

## Bestyrelse

Formand Maibritt Nørreskov  
Nielsen  
formand

Theis Elmer Nielsen

Bente Nørreskov Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Elmer Ejendomme Holding ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Elmer Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 8. november 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Ulrik Ræbild  
statsautoriseret revisor  
mne33262

Nikolaj Bo Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne47264

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Elmer Ejendomme Holding ApS  
Kirstinehøj 66  
2770 Kastrup

CVR-nr.: 39 23 67 53  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Stiftet: 1. januar 2018  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Tårnby

## Bestyrelse

Maibritt Nørreskov Nielsen, formand  
Theis Elmer Nielsen  
Bente Nørreskov Nielsen

## Direktion

Bente Nørreskov Nielsen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i ejendomsselskaber.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 7.335.288, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på DKK 76.923.037.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

|   | Note | 2021/22<br>DKK   | 2020/21<br>DKK   |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttotab</b>                                |      | <b>-81.019</b>   | <b>261.947</b>   |
| Personaleomkostninger                           | 1    | 0                | 0                |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>          |      | <b>-81.019</b>   | <b>261.947</b>   |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 2    | 7.414.252        | 3.283.793        |
| Finansielle omkostninger                        | 3    | -20.217          | -23.411          |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>7.313.016</b> | <b>3.522.329</b> |
| Skat af årets resultat                          | 4    | 22.272           | -170.728         |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>7.335.288</b> | <b>3.351.601</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 7.414.252        | 3.283.793        |
| Overført resultat  | -78.964          | 67.808           |
|  | <b>7.335.288</b> | <b>3.351.601</b> |



## Balance 30. april

|  | Note | 2021/22<br>DKK    | 2020/21<br>DKK    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>   |      |                   |                   |
| Kapitalandele i dattervirksomheder                         | 5    | 77.685.541        | 60.826.464        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                           |      | <b>77.685.541</b> | <b>60.826.464</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                       |      | <b>77.685.541</b> | <b>60.826.464</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder               |      | 189               | 0                 |
| Andre tilgodehavender                                      |      | 15.550            | 2.049             |
| Udskudt skatteaktiv  |      | 6.432             | 0                 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder   |      | 78.618            | 122.121           |
| Periodeafgrænsningsposter                                  |      | 795               | 322               |
| <b>Tilgodehavender</b>                                     |      | <b>101.584</b>    | <b>124.492</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                   |      | <b>101.584</b>    | <b>124.492</b>    |
| <b>Aktiver</b>   |      | <b>77.787.125</b> | <b>60.950.956</b> |
| <b>Passiver</b>  |      |                   |                   |
| Selskabskapital  |      | 40.000            | 1                 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 27.420.367        | 10.561.290        |
| Reserve for iværksætterselskab                             |      | 0                 | 39.999            |
| Overført resultat  |      | 49.462.670        | 49.501.635        |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <b>76.923.037</b> | <b>60.102.925</b> |
| Kreditinstitutter  |      | 439.430           | 439.289           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 407.349           | 389.447           |
| Anden gæld   |      | 17.309            | 19.295            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>864.088</b>    | <b>848.031</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      | <b>864.088</b>    | <b>848.031</b>    |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>77.787.125</b> | <b>60.950.956</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 6    |                   |                   |
| Nærtstående parter   | 7    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                                   | 8    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                              | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter den<br>indre værdis<br>metode | Reserve for<br>iværksætter-<br>selskab | Overført<br>resultat | I alt             |
|------------------------------|----------------------|--|--|----------------------|-------------------|
|                              | DKK                  | DKK  | DKK                                    | DKK                  | DKK               |
| Egenkapital 1. maj           | 1                    | 10.561.290   | 39.999                                 | 49.501.635           | 60.102.925        |
| Kontant kapitalforhøjelse    | 39.999               | 0  | 0                                      | 0                    | 39.999            |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0                    | 9.444.825  | 0                                      | 0                    | 9.444.825         |
| Overførsler, reserver        | 0                    | 0  | -39.999                                | 39.999               | 0                 |
| Årets resultat               | 0                    | 7.414.252  | 0                                      | -78.964              | 7.335.288         |
| <b>Egenkapital 30. april</b> | <b>40.000</b>        | <b>27.420.367</b>  | <b>0</b>                               | <b>49.462.670</b>    | <b>76.923.037</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | <u>2021/22</u>          | <u>2020/21</u>          |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | DKK                     | DKK                     |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                           |                         |                         |
| <br>   |                         |                         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere           | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <br>   |                         |                         |
| <b>2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b> |                         |                         |
| <br>   |                         |                         |
| Andel af overskud i dattervirksomheder                   | <u>7.414.252</u>        | <u>3.283.793</u>        |
|  | <b><u>7.414.252</u></b> | <b><u>3.283.793</u></b> |
| <br>   |                         |                         |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                        |                         |                         |
| <br>   |                         |                         |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder               | 7.502                   | 9.256                   |
| Andre finansielle omkostninger                           | <u>12.715</u>           | <u>14.155</u>           |
|  | <b><u>20.217</u></b>    | <b><u>23.411</u></b>    |
| <br>   |                         |                         |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                          |                         |                         |
| <br>   |                         |                         |
| Årets aktuelle skat                                      | -15.840                 | -62.778                 |
| Årets udskudte skat                                      | -6.432                  | 115.256                 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år               | 0                       | -153.297                |
| Regulering af udskudt skat tidligere år                  | <u>0</u>                | <u>271.547</u>          |
|  | <b><u>-22.272</u></b>   | <b><u>170.728</u></b>   |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2021/22           | 2020/21           |
|---|-------------------|-------------------|
|   | DKK               | DKK               |
| <b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b> |                   |                   |
| Kostpris 1. maj                             | 50.265.174        | 50.265.174        |
| Kostpris 30. april                          | 50.265.174        | 50.265.174        |
| Værdireguleringer 1. maj                    | 10.561.290        | 4.744.558         |
| Årets resultat                              | 7.414.252         | 3.283.793         |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto         | 9.444.825         | 2.532.939         |
| Værdireguleringer 30. april                 | 27.420.367        | 10.561.290        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>      | <b>77.685.541</b> | <b>60.826.464</b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn   | Hjemsted  | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--|-----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Bilhuset Elmer Helsingør ApS                 | Helsingør | 255.000         | 100%                    | 224.004     | -12.884        |
| Ejendomsselskabet H.C. Ørsteds Vej<br>10 ApS | Helsingør | 13.333.333      | 85%                     | 36.893.026  | 1.905.060      |
| Ejendommen Englandsvej 384 ApS               | Kastrup   | 80.000          | 100%                    | 8.242.485   | 4.131.746      |
| Kirstinehøj 66 ApS                           | Kastrup   | 50.000          | 100%                    | 27.589.817  | 1.169.090      |
| Åkirkebyvej 51 ApS                           | Rønne     | 1.000.000       | 100%                    | 10.270.163  | 506.999        |

# Noter til årsregnskabet

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for M.E.N. af 1/10 1988 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet kautionerer for andre koncernselskabers bankgæld med TDKK 41.000, hvoraf der pr. 30. april 2022 er trukket TDKK 40.981.

## 7 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

| <u>Navn</u>             | <u>Hjemsted</u>                |
|-------------------------|--------------------------------|
| M.E.N. af 1/10 1988 ApS | Kirstinehøj 66<br>2770 Kastrup |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elmer Ejendomme Holding ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 sambeskattet med dets moderselskab og øvrige selskaber, hvori moderselskabet har kontrol. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten “Kapitalandele i dattervirksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til “Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.