
Elmer Ejendomme Holding IVS

Kirstinehøj 66, 2770 Kastrup

Årsrapport for 2019/20 (regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 39 23 67 53

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/11 2020

Maibritt Nørreskov Nielsen
Dirigent



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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Elmer Ejendomme Holding IVS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 25. november 2020

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 IVS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Elmer Ejendomme Holding IVS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 25. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild
statsautoriseret revisor
mne33262

Mads Haugegaard Albrechtsen
statsautoriseret revisor
mne45846

Selskabsoplysninger

Selskabet

Elmer Ejendomme Holding IVS
Kirstinehøj 66
2770 Kastrup

CVR-nr.: 39 23 67 53
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Stiftet: 1. januar 2018
Regnskabsår: 3. 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 2019/20 udviser et overskud på DKK 1.820.464, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på DKK 54.218.385.

Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien. Covid-19-udbruddet kan potentielt påvirke fremtidige pengestrømme og ejendomsvurderinger for dattervirksomhederne, hvori selskabet har kapitalandele. Dattervirksomhederne realiserede driften som planlagt pr. 30. april 2020 og der er på nuværende tidspunkt ingen indikationer på, at datterselskabernes lejere ikke vil være i stand til at betale lejen.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre den præcise størrelse af påvirkningen af Covid-19, men ledelsen følger naturligvis udviklingen tæt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttotab		-348.774	-967.777
Personaleomkostninger	1	-400.000	0
Resultat før finansielle poster		-748.774	-967.777
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	2.440.114	4.687.574
Finansielle omkostninger	3	-45.475	0
Resultat før skat		1.645.865	3.719.797
Skat af årets resultat	4	174.599	212.204
Årets resultat		1.820.464	3.932.001

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.440.114	4.687.574
Overført resultat	-619.650	-755.573
	1.820.464	3.932.001

Balance 30. april

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Aktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	55.009.732	51.834.629
Finansielle anlægsaktiver		55.009.732	51.834.629
Anlægsaktiver		55.009.732	51.834.629
Andre tilgodehavender		0	116.099
Udskudt skatteaktiv		386.803	212.204
Tilgodehavender		386.803	328.303
Omsætningsaktiver		386.803	328.303
Aktiver		55.396.535	52.162.932
Passiver			
Selskabskapital		1	1
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.744.558	1.569.455
Reserve for iværksætterselskab		39.999	0
Overført resultat		49.433.827	50.093.476
Egenkapital		54.218.385	51.662.932
Kreditinstitutter		372.486	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		480.664	0
Anden gæld		325.000	500.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.178.150	500.000
Gældsforpligtelser		1.178.150	500.000
Passiver		55.396.535	52.162.932
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for iværksætter- selskab	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	1	1.569.455	39.999	50.053.477	51.662.932
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	734.989	0	0	734.989
Årets resultat	0	2.440.114	0	-619.650	1.820.464
Egenkapital 30. april	1	4.744.558	39.999	49.433.827	54.218.385

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	400.000	0
	<u>400.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
Selskabet havde ingen medarbejdere sidste år, foruden direktøren.		
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	2.440.114	4.687.574
	<u>2.440.114</u>	<u>4.687.574</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	44.375	0
Andre finansielle omkostninger	1.100	0
	<u>45.475</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-174.599	-212.204
	<u>-174.599</u>	<u>-212.204</u>

Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. maj	50.265.174	36.677.945
Tilgang i årets løb	0	13.587.229
Kostpris 30. april	<u>50.265.174</u>	<u>50.265.174</u>
Værdireguleringer 1. maj	1.569.455	0
Årets resultat	2.440.114	4.687.574
Udbytte til moderselskabet	0	-8.750.546
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>734.989</u>	<u>5.632.427</u>
Værdireguleringer 30. april	<u>4.744.558</u>	<u>1.569.455</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>55.009.732</u>	<u>51.834.629</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bilhuset Elmer Helsingør ApS	Helsingør	100%	244.858	-10.142
Ejendomsselskabet H.C. Ørsteds Vej 10 ApS	Helsingør	85%	22.230.796	1.526.072
Ejendommen Englandsvej 384 ApS	Kastrup	100%	4.459.390	712.128
Kirstinehøj 66 ApS	Kastrup	100%	24.110.438	1.792.832
Åkirkebyvej 51 ApS	Rønne	100%	9.283.390	632.657

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 administrationsselskab 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 er 30. april 2020 er trukket TDKK 38.239.

7 Nærtstående parter

Grundlag

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

M.E.N. af 1/10 1988 ApS

Hjemsted

Kirstinehøj 66
2770 Kastrup

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elmer Ejendomme Holding IVS for 2019/20 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 2019/20 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)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 rentekomkostning over låneperioden.

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