

# EMS Properties ApS

Jegstrupvej 40, 8361 Hasselager  
CVR-nr. 42 52 41 90

## Årsrapport for regnskabsåret 30.06.21 - 31.12.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.05.22

Masoud Mojaza  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

EMS Properties ApS  
Jegstrupvej 40  
8361 Hasselager  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 42 52 41 90  
Stiftet: 30. juni 2021  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

David Golshani  
Masoud Mojaza

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank A/S

---

**Modervirksomhed**

---

EMS Medical A/S, Aarhus

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 30.06.21 - 31.12.21 for EMS Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30.06.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hasselager, den 17. maj 2022

**Direktionen**

David Golshani

Masoud Mojaza

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i EMS Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EMS Properties ApS for regnskabsåret 30.06.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 17. maj 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Knudsen Tilsted

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18546

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 30.06.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -50.269. Balancen viser en egenkapital på DKK -10.269.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

*Oplysninger om fortsat drift*

Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra moderselskab EMS Medical A/S om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Modervirksomheden har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 2.367 afviklet før tidligst 01.01.2023. Baseret på ledelsens handlingsplaner er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2022, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	30.06.21	31.12.21
Note		DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-10.801</b>
2 Finansielle omkostninger		-51.765
<b>Resultat før skat</b>		<b>-62.566</b>
Skat af årets resultat		12.297
<b>Årets resultat</b>		<b>-50.269</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-50.269
<b>I alt</b>		<b>-50.269</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21
		DKK
Note		
	Grunde og bygninger	4.850.914
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.850.914</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.850.914</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	21.087
	Andre tilgodehavender	98.227
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>119.314</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>13.764</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>133.078</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.983.992</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.21
		DKK
Note		
	Selskabskapital	40.000
	Overført resultat	-50.269
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-10.269</b>
	Hensættelser til udskudt skat	8.790
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.790</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.433.243
3	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.366.761
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.800.004</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	173.467
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>185.467</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.985.471</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.983.992</b>
4	Eventualforpligtelser	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 30.06.21 - 31.12.21		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-50.269
Saldo pr. 31.12.21	40.000	-50.269

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra moderselskab EMS Medical A/S om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Modervirksomheden har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 2.367 afviklet før tidligst 01.01.2023. Baseret på ledelsens handlingsplaner er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2022, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

30.06.21  
31.12.21  
DKK

## 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	20.443
Renteomkostninger i øvrigt	22.546
Øvrige finansielle omkostninger	8.776
I alt	51.765

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 29.06.21
Gæld til realkreditinstitutter	173.467	1.773.677	2.606.710	2.606.710
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.366.761	2.366.761
I alt	173.467	1.773.677	4.973.471	4.973.471

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.653 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.851.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50

Grunde afskrives ikke.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.



**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.