



## Emjo Ejendomme ApS

Måløv Værkstedby 50  
2760 Måløv  
CVR-nr. 43203002

## Årsrapport 13.04.2022 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.06.2023

---

**Jens Peter Hindkjær Weywadt**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Emjo Ejendomme ApS  
Måløv Værkstedsby 50  
2760 Måløv

CVR-nr.: 43203002  
Hjemsted: Ballerup  
Regnskabsår: 13.04.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Jens Peter Hindkjær Weywadt, Adm. direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13.04.2022 - 31.12.2022 for Emjo Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 13.04.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 13.04.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 13.06.2023

## Direktion

**Jens Peter Hindkjær Weywadt**

Adm. direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Emjo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Emjo Ejendomme ApS for regnskabsåret 13.04.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 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 revisors 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13.06.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Eigil Hansen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9384

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og drift af ejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed

Periodens resultat viser et underskud på 19 t.kr.

Selskabets balance pr. 31. december 2022 udgør aktivmassen 4.365 t.kr. og egenkapital udgør 21 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>107.414</b>
Af- og nedskrivninger	1	(82.166)
<b>Driftsresultat</b>		<b>25.248</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(49.543)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(24.295)</b>
Skat af årets resultat	3	5.662
<b>Årets resultat</b>		<b>(18.633)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(18.633)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(18.633)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.
Grunde og bygninger		4.230.186
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>4.230.186</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.230.186</b>
Udskudt skat		5.662
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.662</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>129.106</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>134.768</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.364.954</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		(18.633)
<b>Egenkapital</b>		<b>21.367</b>
<hr/>		
Gæld til realkreditinstitutter		2.328.754
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.328.754</b>
<hr/>		
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	101.453
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.709.265
Anden gæld	6	182.115
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.014.833</b>
<hr/>		
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.343.587</b>
<hr/>		
<b>Passiver</b>		<b>4.364.954</b>
<hr/>		
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	(18.633)	(18.633)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(18.633)</b>	<b>21.367</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	82.166
	<b>82.166</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	49.543
	<b>49.543</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	(5.662)
	<b>(5.662)</b>

## 4 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Tilgange	4.312.352
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.312.352</b>
Årets afskrivninger	(82.166)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(82.166)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.230.186</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	101.453	2.328.754	1.904.570
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	1.709.265
	<b>101.453</b>	<b>2.328.754</b>	<b>3.613.835</b>

## 6 Anden gæld (kortfristet)

	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>
Moms og afgifter	48.415
Anden gæld i øvrigt	133.700
	<b>182.115</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med W Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom med hovedstol på 2.480 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.230 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning (lejeindtægter), andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger og driftsomkostninger

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.