

ÅRSRAPPORT 2023



EMJO Ejendomme ApS

Måløv Værkstedby 50
2760 Måløv
CVR-nr. 43 20 30 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2024

Jens Peter Hindkjær Weywadt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EMJO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 18. juni 2024

Direktion

Jens Peter Hindkjær Weywadt
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i EMJO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EMJO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København S, den 18. juni 2024

Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 28 23 80

Eigil Hansen
statsautoriseret revisor
mne9384

Selskabsoplysninger

Selskabet

EMJO Ejendomme ApS
Måløv Værkstedby 50
2760 Måløv

CVR-nr.: 43 20 30 02

Hjemsted: Ballerup

Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Jens Peter Hindkjær Weywadt, direktør

Revisor

Powered-By
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kay Fiskers Plads 9-11
2300 København S

Ledelsesberetning

Selskabets 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 43 t.kr. mod et underskud på 19 t.kr. i 2022

Selskabets balance pr. 31. december 2023 udgør aktivmassen 4.259 t.kr. og egenkapital udgør -22 t.kr.

Kapitalforhold

Selskabet har tabt selskabskapitalen og selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i selskabsloven §119. Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen vil blive reetableret gennem fremtidigt overskud.

Selskabets hovedanpartshaver har afgivet tilsagn om finansiel støtte foreløbigt frem til 30.06.2025, såfremt selskabet har behov herfor. Forudsætningen for going concern vurderes dermed at være opfyldt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EMJO Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

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 eksklusive 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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:

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 20 år |

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 275.159 | 107.414 |
| 3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -164.333 | -82.166 |
| Driftsresultat | 110.826 | 25.248 |
| 4 Øvrige finansielle omkostninger | -167.172 | -49.543 |
| Resultat før skat | -56.346 | -24.295 |
| 5 Skat af årets resultat | 12.854 | 5.662 |
| Årets resultat | -43.492 | -18.633 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -43.492 | -18.633 |
| Disponeret i alt | -43.492 | -18.633 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2023 | 2022 |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 6 | Grunde og bygninger | 4.065.853 | 4.230.186 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.065.853</u> | <u>4.230.186</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>4.065.853</u> | <u>4.230.186</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 66.000 | 0 |
| | Udsudte skatteaktiver | 18.516 | 5.662 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>84.516</u> | <u>5.662</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>108.597</u> | <u>129.106</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>193.113</u> | <u>134.768</u> |
| | Aktiver i alt | <u>4.258.966</u> | <u>4.364.954</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2023 | 2022 |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| | Overført resultat | -62.125 | -18.633 |
| | Egenkapital i alt | <u>-22.125</u> | <u>21.367</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 7 | Gæld til realkreditinstitutter | <u>2.224.762</u> | <u>2.328.754</u> |
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.224.762</u> | <u>2.328.754</u> |
| 8 | Kortfristet del af langfristet gæld | 103.992 | 101.453 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 22.000 | 22.000 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 1.778.897 | 1.709.265 |
| 9 | Anden gæld | <u>151.440</u> | <u>182.115</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.056.329</u> | <u>2.014.833</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>4.281.091</u> | <u>4.343.587</u> |
| | Passiver i alt | <u>4.258.966</u> | <u>4.364.954</u> |
| 1 | Going concern | | |
| 10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 11 | Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resul- tat | I alt |
|--|---------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 40.000 | -18.633 | 21.367 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -43.492 | -43.492 |
| | 40.000 | -62.125 | -22.125 |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-----------------------|----------------------|
| 1. Going concern | | |
| Selskabet har tabt selskabskapitalen og selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i selskabsloven §119. Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen vil blive reetableret gennem fremtidigt overskud. | | |
| Selskabets hovedandpartshaver har tilkendegivet, at ville tilføre den nødvendige finansiering for det kommende regnskabsår, og ledelsen aflægger derfor årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. | | |
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag. | | |
| 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivning på bygninger | 164.333 | 0 |
| Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar | <u>0</u> | <u>82.166</u> |
| | <u>164.333</u> | <u>82.166</u> |
| 4. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 5.454 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>161.718</u> | <u>49.543</u> |
| | <u>167.172</u> | <u>49.543</u> |
| 5. Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>-12.854</u> | <u>-5.662</u> |
| | <u>-12.854</u> | <u>-5.662</u> |

Noter

6. Grunde og bygninger

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Kostpris 1. januar 2023 | 4.312.352 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 4.312.352 |
| Kostpris 31. december 2023 | 4.312.352 | 4.312.352 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 | -82.166 | 0 |
| Årets afskrivninger | -164.333 | -82.166 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | -246.499 | -82.166 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 4.065.853 | 4.230.186 |

Noter

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 7. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 2.328.754 | 2.430.207 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-103.992</u> | <u>-101.453</u> |
| | <u>2.224.762</u> | <u>2.328.754</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>1.788.116</u> | <u>1.704.570</u> |

| | <u>Gæld i alt 31/12 2023</u> | <u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u> | <u>Langfristet gæld 31/12 2023</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|--------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| 8. Gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>2.328.754</u> | <u>103.992</u> | <u>2.224.762</u> | <u>1.788.116</u> |
| | <u>2.328.754</u> | <u>103.992</u> | <u>2.224.762</u> | <u>1.788.116</u> |

| | | | |
|----------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| 9. Anden gæld | | | |
| Skyldig moms | | 21.959 | 48.415 |
| Skyldigt skattekontoen | | 33.331 | 0 |
| Mellemregning med El-Service ApS | | <u>96.150</u> | <u>133.700</u> |
| | | <u>151.440</u> | <u>182.115</u> |

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme pr. 31. december 2023 udgør 4.066 t.kr. Prioritetgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom med hovedstol på 2.480 t.kr.

11. Eventualposter

Sambeskatning

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.