
EM SI A/S

Herstedvang 12, 2. tv, 2620 Albertslund

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 88 93 57 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10/9 2022

Jeanne Buch-Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	11
Balance 30. juni	12
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni	16
Noter til årsregnskabet	18

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for EM SI A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 10. september 2022

Direktion

Frank Buch-Andersen
direktør

Bestyrelse

Emil Buch-Andersen
formand

Frank Buch-Andersen

Jeanne Buch-Andersen

Simon Buch-Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EM SI A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EM SI A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 10. september 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

EM SI A/S
Herstedvang 12, 2. tv
2620 Albertslund
Hjemmeside: www.rentestate.dk

CVR-nr.: 88 93 57 13
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Albertslund

Bestyrelse

Emil Buch-Andersen, formand
Frank Buch-Andersen
Jeanne Buch-Andersen
Simon Buch-Andersen

Direktion

Frank Buch-Andersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2021/22	2020/21
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Nettoomsætning	57.473	52.032
Resultat af ordinær primær drift	172.694	146.430
Resultat før finansielle poster	174.906	147.365
Resultat af finansielle poster	-6.978	3.170
Årets resultat	130.981	135.480
Balance		
Balancesum	1.018.791	795.389
Egenkapital	519.746	392.043
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	42.598	31.835
- investeringsaktivitet	-88.772	-65.749
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-126.447	-67.244
- finansieringsaktivitet	-6.556	9.099
Årets forskydning i likvider	-52.730	-24.815
Antal medarbejdere	12	12
Nøgletal i %		
Afkastningsgrad	17,2%	18,5%
Soliditetsgrad	51,0%	49,3%
Forrentning af egenkapital	28,7%	69,1%

Ved ændring af regnskabspraksis fra regnskabsklasse b til regnskabsklasse c-mellem, er der ikke foretaget tilpasning af hovednøgletalsoversigt for 2017/18 - 2019/20.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på TDKK 130.981, og koncernens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på TDKK 519.746.

Ledelsen anser årets resultat for særdeles tilfredsstillende.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Det finansielle resultat før skat for regnskabsåret 2021/22 har aldrig været højere. Det er en særdeles tilfredshed at kunne præsentere det største finansielle resultat i koncernens historie, i bagkanten af tiden med COVID-19 nedlukninger og usikkerhed for effekten heraf på udlejningsaktiviteter og lejernes betalingsevne. Koncernens udviste soliditet og styrke, er særdeles tilfredsstillende for ledelsen.

De væsentligste forhold i 2021/22 der har medvirket til at vi i år kan præsentere det største finansielle resultat i koncernens historie er:

- Succesfuldt og fokuseret arbejde med modernisering og udlejning af nyerhvervede ejendomme
- Fokuseret genudlejning af løbende opsigelser
- Positiv prisudvikling på ejendomsmarkedet

Koncernens positive vækst, understøtter ledelsens ønske om at udbygge ejendomsporteføljen, herunder de i regnskabsåret indgåede købsaftaler for ejendommen Østbrovej 15-19, 2600 Glostrup der blev overtaget pr. 1. juni 2022, og den indgåede købsaftale for koncernens overtagelse af ejendommen Lautruphøj 1-3, 2750 Ballerup, der efter regnskabsårets udløb er overtaget af koncernen pr. 1. juli 2022.

Ledelsesberetning

Inflation og rentestigninger i 2022

Ruslands angreb på Ukraines suverænitet med invasionen 24. februar 2022 har skubbet til hele verdensøkonomien og påvirket mange økonomiske faktorer i Danmark såvel som i udlandet. Den mest mærkbare påvirkning, som der endnu er konstateret set fra et økonomisk perspektiv, er inflationsstigningerne og de efterfølgende rentestigninger. Inflationen var allerede inden steget som en konsekvens af forsyningskrisen og stigende energipriser. Dette medførte i efteråret 2021 stigninger i den lange rente, der i 1. halvår 2022 nu ses på både den lange og korte rente. Det er ledelsens oplevelse, at pris- og rentestigningerne har mærkbar effekt på købernes risikovillighed i ejendomsmarkedet. Dette vil ligeledes være et af ledelsens fokusområder i forbindelse med igangværende og fremtidige forhandlinger om køb og salg af ejendomme.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen har pr. 1. juli 2022 erhvervet ejendommen Lautruphøj 1-3, 2750 Ballerup. På baggrund af koncernens nuværende samt allerede erhvervede ejendomsportefølje og nuværende udlejningsprocent forventes et resultat før renter, dagsværdireguleringer og skat i niveauet 45 - 47 mio. kr. (37,9 mio. kr. i 2021/22), svarende til en vækst på ca. 19 - 24 %. Resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet 35 - 37 mio. kr. (30.8 mio. kr. i 2021/22), svarende til en vækst på ca. 15 - 20 %.

Koncernens ejendomsportefølje er finansieret med realkreditlån med en sammensætning af variable rente og fastforrentede lån. Koncernen forventer i det kommende indeværende regnskabsår at blive 100 % disponeret i variable rente lån.

Ledelsesberetning

Eksternt miljø

Klimaforandringer

Den globale klimakrise har medført at der gennem de senere år er forekommet ændrede vejrforhold, som kan være affødt af klimaforandringer, herunder kraftig regnskyl, storme m.m. Kraftige storme og regnskyl kan medføre vandindtrængninger, oversvømmelser i kælderlokaler, facadeskader m.m. Heri er en direkte miljørisiko for koncernens forretning. Miljøskader på koncernens ejendomme er udenfor koncernens kontrol, og ledelsen bestræber sig derfor på at have de fornødne serviceaftaler og samarbejdspartnere der skal til for at koncernen kan agere og servicere ejendommene hurtigt, herunder også supplere den interne Facility Serviceafdeling i det daglige arbejde med at servicere ejendommene.

ESG-rapporteringskrav

Relation til det europæisk politiske arbejde, bliver der stillet højere og højere krav til ESG-rapportering for virksomheder. I dag er de af EU konkrete ESG-nøgletal afgrænset til at være et rapporteringskrav for de børsnoterede virksomheder i samfundet. Det kommende EU direktiv CSRD forventes dog, hvis den godkendes i nuværende udkast, at indføre krav om offentliggørelse af EU's ESG-nøgletal for alle virksomheder i regnskabs-klasse C-stor og D.

Måling af CO2 emissioner

Ledelsen følger udviklingen i ESG-rapporteringskrav tæt og har, trods koncernen ikke lovpligtigt endnu skal afrapportere herom, foretaget det indledende arbejde i at kunne måle koncernens CO2 emissioner. Dette arbejde har medført at koncernen fra 1. juli 2022 registrerer data til brug for måling af koncernens CO2 emissioner. Arbejdet foretages med henblik på at koncernen ved udgangen af regnskabsåret 2022/23 vil kende de årlige CO2 emissioner for koncernen som helhed, og på ejendomsniveau. Herefter vil koncernen kunne lægge en konkret plan med målbare målsætninger for hvordan koncernen vil bestræbe sig på at reducere sine CO2 emissioner, udover at vi vil kunne bistå de af vores lejere der bliver pålagt krav om offentliggørelse af ESG-nøgletal, med data til måling af CO2 emissioner.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens ejendomme er forsigtigt optaget til dagsværdi. Ejendomsmarkedet for erhvervs- og beboelsesejendomme er mærkbart forbedret de seneste år i Storkøbenhavn, ligesom der er stor aktivitet i handel af boligejendomme generelt. Koncernens ejendomme er derfor delvist positivt berørt af den positive udvikling, en udvikling vi, de kommende år, forventer vil sprede sig til hele koncernens investeringsområde. På trods af denne positive udvikling er der fortsat usikkerhed om korrekt værdiansættelse af koncernens ejendomsportefølje, ligesom udfordringerne i den globale økonomi kan påvirke fremtidige forbrugsmønstre negativt, med afledt negativ påvirkning af økonomien i dansk erhvervsliv og erhvervslivets evne til at betale husleje m.m. Endvidere kan den globale økonomi påvirke renteutviklingen negativt i Danmark. Alt sammen med risiko for negativ påvirkning af værdien af koncernens ejendomsportefølje.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		57.473	52.032	0	32
Værdireguleringer af investerings-					
aktiver		137.081	113.785	0	93
Andre driftsindtægter		2.212	935	0	0
Ejendommens driftsudgifter		-16.041	-13.242	0	-8
Andre eksterne omkostninger		-2.359	-2.770	-73	-70
Bruttoresultat		178.366	150.740	-73	47
Personaleomkostninger	1	-3.217	-3.140	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle					
og materielle anlægsaktiver	2	-243	-235	0	0
Resultat før finansielle poster		174.906	147.365	-73	47
Indtægter af kapitalandele i					
dattervirksomheder		0	0	79.893	76.191
Finansielle indtægter	3	3.686	9.727	3.698	10.860
Finansielle omkostninger		-10.664	-6.557	-6.402	-25
Resultat før skat		167.928	150.535	77.116	87.073
Skat af årets resultat	4	-36.947	-15.055	602	-2.387
Årets resultat		130.981	135.480	77.718	84.686

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Erhvervede licenser		20	45	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	5	20	45	0	0
Investeringsejendomme	7	887.948	737.150	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	810	1.028	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	6	75.195	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		963.953	738.178	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	267.111	188.106
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	9	0	0	42.710	41.781
Andre tilgodehavender	9	376	2.089	0	1.573
Finansielle anlægsaktiver		376	2.089	309.821	231.460
Anlægsaktiver		964.349	740.312	309.821	231.460
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.088	2.332	0	0
Andre tilgodehavender		2.000	399	1.359	27
Udskudt skatteaktiv	11	0	8.132	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	11.877	528
Periodeafgrænsningsposter		154	129	0	0
Tilgodehavender		3.242	10.992	13.236	555
Børsnoterede aktier		30.741	36.701	30.741	36.701
Værdipapirer		30.741	36.701	30.741	36.701
Likvide beholdninger		20.459	7.384	973	1.265
Omsætningsaktiver		54.442	55.077	44.950	38.521
Aktiver		1.018.791	795.389	354.771	269.981

Balance 30. juni

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	263.609	184.603
Overført resultat		340.557	262.640	76.948	78.037
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114	3.000	114	3.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		341.671	266.640	341.671	266.640
Minoritetsinteresser		178.075	125.403	0	0
Egenkapital		519.746	392.043	341.671	266.640
Hensættelse til udskudt skat	11	49.120	31.158	0	0
Hensatte forpligtelser		49.120	31.158	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		322.755	323.575	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	540
Anden gæld		11.061	11.098	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	333.816	334.673	0	540

Balance 30. juni

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	12	13.105	15.041	0	0
Kreditinstitutter		70.005	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		697	1.331	0	0
Selskabsskat		10.868	2.386	10.869	2.387
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	274	0
Anden gæld	12	21.434	18.757	1.957	414
Kortfristede gældsforpligtelser		116.109	37.515	13.100	2.801
Gældsforpligtelser		449.925	372.188	13.100	3.341
Passiver		1.018.791	795.389	354.771	269.981
Resultatdisponering	10				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Nærtstående parter	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- sksåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
		efter den indre værdi metode		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. juli 2021	1.000	0	262.640	3.000	266.640	125.403	392.043
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000	-3.000	-800	-3.800
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	401	0	401	268	669
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-88	0	-88	-59	-147
Årets resultat	0	0	77.604	114	77.718	53.263	130.981
Egenkapital 30. juni 2022	1.000	0	340.557	114	341.671	178.075	519.746

Moderselskab

Egenkapital 1. juli 2021	1.000	184.603	78.037	3.000	266.640	0	266.640
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000	-3.000	0	-3.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	313	0	0	313	0	313
Årets resultat	0	78.693	-1.089	114	77.718	0	77.718
Egenkapital 30. juni 2022	1.000	263.609	76.948	114	341.671	0	341.671

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Årets resultat		130.981	135.480	77.718	84.686
Reguleringer	13	49.890	2.141	-71.826	-94.619
Ændring i driftskapital	14	4.111	6.049	1.785	-867
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		184.982	143.670	7.677	-10.800
Renteindbetalinger og lignende		5.698	9.727	3.698	10.861
Renteudbetalinger og lignende		-8.483	-6.553	-2.207	-21
Pengestrømme fra ordinær drift		182.197	146.844	9.168	40
Betalt selskabsskat		-2.518	-1.317	-1.990	-1.281
Dagsværdiregulering af investeringsjendomme		-137.081	-113.692	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		42.598	31.835	7.178	-1.241
Køb af materielle anlægsaktiver		-126.447	-67.244	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-105	-362	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver		37.535	1.600	0	1.600
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		245	257	0	0
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		0	0	1.200	1.200
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-88.772	-65.749	1.200	2.800
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-68.866	-111.155	0	-1.352
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	-1.469	-347
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		66.110	122.054	0	0
Betalt udbytte		-3.800	-1.800	-3.000	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-6.556	9.099	-4.469	-2.699

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Ændring i likvider		-52.730	-24.815	3.909	-1.140
Likvider 1. juli 2021		7.384	32.199	1.264	2.405
Kursregulering					
omsætningsværdipapirer		-4.200	0	-4.200	0
Likvider 30. juni 2022		-49.546	7.384	973	1.265
Likvider specificeres således:					
Likvide beholdninger		20.459	7.384	973	1.265
Kassekredit		-70.005	0	0	0
Likvider 30. juni 2022		-49.546	7.384	973	1.265

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	6.628	6.512	0	0
Andre omkostninger til social sikring	380	264	0	0
	7.008	6.776	0	0
Overført til ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger	-3.791	-3.636	0	0
	3.217	3.140	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	12	12	0	0

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	243	235	0	0
	243	235	0	0

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.247	1.217
Urealiserede kursgevinster børsnoterede aktier	564	7.330	564	7.330
Realiserede kursgevinster børsnoterede aktier	1.641	2.108	1.641	2.108
Andre finansielle indtægter	1.481	289	246	205
	3.686	9.727	3.698	10.860

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	11.000	2.549	-602	2.379
Årets udskudte skat	26.094	12.301	0	8
	37.094	14.850	-602	2.387
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	36.947	15.055	-602	2.387
Skat af egenkapitalbevægelser	147	-205	0	0
	37.094	14.850	-602	2.387

5 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede licenser TDKK
Kostpris 1. juli 2021	119
Kostpris 30. juni 2022	119
Ned- og afskrivninger 1. juli 2021	74
Årets afskrivninger	25
Ned- og afskrivninger 30. juni 2022	99
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	20

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK
Kostpris 1. juli 2021	1.368	0
Tilgang i årets løb	0	75.195
Kostpris 30. juni 2022	1.368	75.195

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Koncern	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	TDKK	TDKK
Ned- og afskrivninger 1. juli 2021	341	0
Årets afskrivninger	217	0
Ned- og afskrivninger 30. juni 2022	558	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	810	75.195

7 Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. juli 2021	471.185
Tilgang i årets løb	51.308
Afgang i årets løb	-25.465
Kostpris 30. juni 2022	497.028
Værdireguleringer 1. juli 2021	265.909
Årets værdireguleringer	129.576
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-4.565
Værdireguleringer 30. juni 2022	390.920
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	887.948

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for ejendomme i Købehavn og omegn, som defineres som ejendomme i postnumrene, 2500, 2600, 2720, 2730 og 2800, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	665.888	536.680
Forskelsværdi for byggeretter	72.852	52.900
Værdiregulering, resultatopgørelse	77.956	100.067
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, bolig	0%	0%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, erhverv	0 - 10%	0 - 10%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, bolig	3%	3%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, erhverv	3 - 5%	3 - 5%
Afkastkrav, bolig	3,5 - 3,75%	3,75 - 4%
Afkastkrav, erhverv	6 - 7,5%	6 - 8%

Dagsværdien for ejendomme i Nordsjælland, som defineres som ejendomme i postnummeret 3400, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	117.660	76.040
Værdiregulering, resultatopgørelse	41.620	8.955
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, erhverv	5 - 15%	5 - 35%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, erhverv	3 - 5%	3 - 5%
Afkastkrav, erhverv	7%	7,5%

Dagsværdien for ejendomme i Østsjælland, som defineres som ejendomme i postnumrene 2680, 2690 og 4600, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	104.400	94.400
Værdiregulering, resultatopgørelse	10.000	3.780
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, bolig	0%	0%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, erhverv	0 - 5%	0 - 10%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, bolig	3%	3%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, erhverv	3%	3%
Afkastkrav, bolig	4 - 4,5%	4,25 - 4,5%
Afkastkrav, erhverv	7 - 7,5%	6,75 - 8%

Noter til årsregnskabet

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK
Kostpris 1. juli 2021	3.502	3.503
Kostpris 30. juni 2022	3.502	3.503
Værdireguleringer 1. juli 2021	184.603	109.177
Årets resultat	79.893	76.191
Modtaget udbytte	-1.200	-1.200
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	313	435
Værdireguleringer 30. juni 2022	263.609	184.603
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	267.111	188.106

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Rent Estate Holding ApS	Albertslund	80	60%

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Andre tilgodehaver TDKK	Tilgodehaver i tilknyttede virksomheder TDKK
Kostpris 1. juli 2021	2.089	42.710
Tilgang i årets løb	105	0
Afgang i årets løb	-1.818	0
Overførsler i årets løb	0	0
Kostpris 30. juni 2022	376	42.710
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	376	42.710

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2021/22	2020/21
	TDKK	TDKK
10 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114	3.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	78.693	74.991
Overført resultat	-1.089	6.695
	77.718	84.686

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
11 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2021	23.026	10.725	0	-8
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	26.094	12.301	0	8
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2022	49.120	23.026	0	0

12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	259.957	262.137	0	0
Mellem 1 og 5 år	62.798	61.438	0	0
Langfristet del	322.755	323.575	0	0
Inden for 1 år	13.105	15.041	0	0
	335.860	338.616	0	0

Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	0	0	0	540
Langfristet del	0	0	0	540
Inden for 1 år	0	0	0	0
	0	0	0	540

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2021/22 TDKK	2021 TDKK
Anden gæld				
Efter 5 år	3.939	3.462	0	0
Mellem 1 og 5 år	7.122	7.636	0	0
Langfristet del	11.061	11.098	0	0
Øvrig kortfristet gæld	21.434	18.757	1.958	414
	32.495	29.855	1.958	414

13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-3.686	-9.727	-3.698	-10.860
Finansielle omkostninger	10.664	6.557	6.402	25
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	0	143	0	-93
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-79.893	-76.191
Skat af årets resultat	36.947	15.055	-602	2.387
Andre reguleringer	5.965	-9.887	5.965	-9.887
	49.890	2.141	-71.826	-94.619

14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	1.435	-2.442	241	-1.256
Ændring i leverandører m.v.	2.007	7.562	1.544	389
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	669	929	0	0
	4.111	6.049	1.785	-867

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	887.948	737.150	0	0
---	---------	---------	---	---

Eventualforpligtelser

Selskabet har yderligere afgivet til E/F Jernbanevej 6, 2800 Kgs. Lyngby med ejerpantebrev med en nominal værdi på TDKK 282.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 10.868. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

16 Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EM SI A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2021/22 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet EM SI A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ilokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

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 ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 30. juni 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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.

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

17 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens og moderselskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens og moderselskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Kassekreditter".

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Simon Buch-Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EM SI A/S

Serienummer: 9ae940d1-ef82-4fa8-9b2c-ac203e614b0a

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-09-20 17:07:42 UTC



Frank Buch-Andersen

Direktør

På vegne af: EM SI A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-311617278120

IP: 5.56.xxx.xxx

2022-09-21 05:54:21 UTC



Frank Buch-Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EM SI A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-311617278120

IP: 5.56.xxx.xxx

2022-09-21 05:54:21 UTC



Emil Buch-Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: EM SI A/S

Serienummer: 64fad254-0936-4c61-b4d9-c83ceb335bfc

IP: 5.56.xxx.xxx

2022-09-21 06:10:04 UTC



Jeanne Buch-Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EM SI A/S

Serienummer: 41a26bb5-d97e-44c3-bfff-c017e1c2d3a7

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-09-21 06:20:08 UTC



Morten Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PwC

Serienummer: CVR:33771231-RID:15882295

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-09-21 06:24:11 UTC



Jeanne Buch-Andersen

Dirigent

På vegne af: EM SI A/S

Serienummer: 41a26bb5-d97e-44c3-bfff-c017e1c2d3a7

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-09-21 06:25:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2NJ2L-YOUIV-BLV0A-NE0XP-HWQW7-7E4Y0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>