

EM EJENDOMME ApS

Hovmarken 63
2640 Hedehusene

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/04/2019

Henrik Lerche
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 8 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 9 |
|---------------|---|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 12 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EM EJENDOMME ApS
Hovmarken 63
2640 Hedehusene
Telefonnummer: 46563802
CVR-nr: 19876500
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for EM EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hedehusene, den 26/04/2019

Direktion

Erik Matthiesen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vurdering af selskabets ejendom, der er værdiansat til skønnet dagsværdi på 12.000.000 kr., er forbundet med usikkerhed. Ejendommen er sat til salg for et højere beløb. Da dagsværdien afhænger af markedsf forholdene på salgstidspunktet, kan der være afvigelser fra den i årsrapporten fastsatte værdi i såvel positiv som negativ retning, og disse afvigelser kan være væsentlige.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 203.786 mod 181.032 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -308.348 kr. mod -316.090 kr. sidste år, hvilket er i overensstemmelse med forventningerne.

Regulering af ejendommen til dagsværdi ultimo regnskabsåret medfører en forøgelse af egenkapitalen med 2.373.312 kr., således at denne pr. 31. december 2018 udgør 2.458.945 kr.

Selskabets direktion har givet tilsagn om at lade sit tilgodehavende på 8.306.147 kr. indestå i selskabet indtil selskabet har likviditet til tilbagebetaling og om fornødent tilføre yderligere likviditet, såfremt dette måtte vise sig påkrævet.

Det er herefter ledelses opfattelse, at selskabets likviditet er tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2019 lidt undr niveau for 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32, er der foretaget sammendrag af regnskabsposterne "nettoomsætning", "vareforbrug" samt "eksterne omkostninger".

I bruttoresultatet indgår lejeindtægter ved udlejning af ejendommen samt opkrævede fællesomkostninger m.v. og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som posterne vedrører.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Matthiesen Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og med tillæg af opskrivninger til dagsværdi. Afskrivninger foretages over forventet brugstid på grundlag af dagsværdien.

Der foretages afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger: 40 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på en generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger.

Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt ved salg af ejendommen og formindskes ved ned- og afskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterende gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

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. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Bruttoresultat | | 203.786 | 181.032 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -265.428 | -265.428 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -61.642 | -84.396 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 1.355 | 1.613 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -327.053 | -317.564 |
| Ordinært resultat før skat | | -387.340 | -400.347 |
| Skat af årets resultat | 3 | 78.992 | 84.257 |
| Årets resultat | | -308.348 | -316.090 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | -308.348 | -316.090 |
| I alt | | -308.348 | -316.090 |

Balance 31. december 2018

Aktiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|----------|-------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 12.000.000 | 9.222.720 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4 | 12.000.000 | 9.222.720 |
| Anlægsaktiver i alt | | 12.000.000 | 9.222.720 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 41.160 | 33.867 |
| Andre tilgodehavender | | 1.698 | 1.698 |
| Tilgodehavender i alt | | 42.858 | 35.565 |
| Likvide beholdninger | | 200.947 | 81.094 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 243.805 | 116.659 |
| Aktiver i alt | | 12.243.805 | 9.339.379 |

Balance 31. december 2018

Passiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|----------|-------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 7.692.409 | 5.584.525 |
| Overført resultat | | -5.358.464 | -5.315.544 |
| Egenkapital i alt | | 2.458.945 | 393.981 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 861.073 | 270.669 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 861.073 | 270.669 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 486.161 | 535.135 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5 | 486.161 | 535.135 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 48.974 | 49.235 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 32.505 | 53.679 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 8.306.147 | 7.986.680 |
| Deposita | | 50.000 | 50.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 8.437.626 | 8.139.594 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 8.923.787 | 8.674.729 |
| Passiver i alt | | 12.243.805 | 9.339.379 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

| | Registreret kapital mv. | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | I alt |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------|--|--------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital, primo | 125.000 | 5.584.525 | -5.315.544 | 0 | 393.981 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -308.348 | 0 | -308.348 |
| Årets opskrivning | 0 | 2.373.312 | 0 | 0 | 2.373.312 |
| Opløsning af tidligere års opskrivning | 0 | -265.428 | 265.428 | 0 | 0 |
| Egenkapital, ultimo | 125.000 | 7.692.409 | -5.358.464 | 0 | 2.458.945 |

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte, udover selskabets direktør. Der er i lighed med sidste år ikke udbetalt løn m.v.

2. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder udgør 1.355 kr. (2017: 1.613 kr.).

3. Skat af årets resultat

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 0 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 78.992 | 84.257 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | <u>78.992</u> | <u>84.257</u> |

4. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo | 3.638.195 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris ultimo | 3.638.195 |
| Opskrivninger primo | 9.441.418 |
| Årets opskrivning | 3.042.708 |
| Opskrivninger ultimo | 12.484.126 |
| Af- og nedskrivning primo | -3.856.893 |
| Årets afskrivning | -265.428 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | -4.122.321 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 12.000.000 |

Vurdering af selskabets ejendom, der er værdiansat til skønnet dagsværdi på 12.000.000 kr., er forbundet med usikkerhed. Ejendommen er sat til salg for et højere beløb. Da dagsværdien afhænger af markedsforholdene på salgstidspunktet, kan der være afvigelser fra den i årsrapporten fastsatte værdi i såvel positiv som negativ retning, og disse afvigelser kan være væsentlige.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Kreditinstitutter | 535.135 | 48.974 | 486.161 | 289.130 |
| | 535.135 | 48.974 | 486.161 | 289.130 |

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet er finansieret af moderselskabets eneanpartshaver.

Selskabet forventer et resultat for 2019 lidt under niveau for 2018.

Selskabets direktion har givet tilsagn om at tilføre likviditet, såfremt dette måtte være påkrævet.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabet hæfter solidarisk med selskaberne i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter og kildeskatter m.v. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser på skyldige selskabsskatter og kildeskatter m.v. udgør 0 kr. på balancedagen.

Herudover ingen kendte.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2018 |
|------------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1 |