

EM Ejendomme ApS

Hovmarken 63 Fløng, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 19 87 65 00

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2017.

Erik Matthiesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for EM 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Der træffes på generalforsamlingen den 9. juni 2017 beslutning om, at årsregnskabet for 2017 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 31. maj 2017

Direktion

Erik Matthiesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i EM Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til årsrapportens note 1 ved usikkerhed om going concern samt note 5 om usikkerhed ved indregning eller måling.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

København, den 31. maj 2017

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Arne Sørensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	EM Ejendomme ApS Hovmarken 63 Fløng 2640 Hedehusene
	CVR-nr.: 19 87 65 00
	Stiftet: 24. januar 1997
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Erik Matthiesen
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der kunne have haft indflydelse på årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vurderingen af selskabets projektejendom, der er værdiansat til skønnet handelsværdi, er derfor forbundet med usikkerhed. Da den endelige vurdering afhænger af markedet på projektafslutningstidspunktet 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 186.410 mod 166.929 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -182.631 mod -127.354 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2017, idet selskabet forventer at afhænde dele af selskabets ejendomme.

Selskabets direktion har givet tilsagn om at tilføre likviditet, såfremt dette måtte vise sig påkrævet. Det er herefter ledelsens opfattelse, at selskabets likviditet er tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

EM A/S og EM Ejendomme ApS foretager en skattefri fusion pr. 1. januar 2017 med EM Ejendomme ApS som det fortsættende selskab.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EM Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og med tillæg af foretagne opskrivninger. Afskrivninger er foretaget over forventet brugstid. Bygninger afskrives over 40 år.

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

Bygninger	40 år
-----------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

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 eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EM Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	186.410	166.929
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-265.428</u>	<u>-265.428</u>
Driftsresultat	-79.018	-98.499
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	664	491
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-155.801</u>	<u>-157.685</u>
Resultat før skat	-234.155	-255.693
4 Skat af årets resultat	<u>51.524</u>	<u>128.339</u>
Ordinært resultat efter skat	-182.631	-127.354
Årets resultat	<u>-182.631</u>	<u>-127.354</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-182.631</u>	<u>-127.354</u>
Disponeret i alt	<u>-182.631</u>	<u>-127.354</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	9.488.148	9.753.576
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.488.148</u>	<u>9.753.576</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.488.148</u>	<u>9.753.576</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.436	12.772
Andre tilgodehavender	1.698	1.698
Tilgodehavender i alt	<u>15.134</u>	<u>14.470</u>
Likvide beholdninger	<u>1.128</u>	<u>6</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>16.262</u>	<u>14.476</u>
Aktiver i alt	<u>9.504.410</u>	<u>9.768.052</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Reserve for opskrivninger	7.205.904	7.205.904
8 Overført resultat	-2.560.503	-2.377.872
Egenkapital i alt	4.770.401	4.953.032
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	354.926	406.450
Hensatte forpligtelser i alt	354.926	406.450
 Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	584.371	664.715
Langfristede gældsforpligtelser i alt	584.371	664.715
10 Gældsforpligtelser	78.994	80.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.623.218	3.593.855
Anden gæld	92.500	70.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.794.712	3.743.855
Gældsforpligtelser i alt	4.379.083	4.408.570
 Passiver i alt	 9.504.410	 9.768.052

1 Usikkerhed om going concern

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har været finansieret af selskabets hovedaktionær.		
Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2017, idet selskabet forventer at afhænde dele af selskabets ejendomme.		
Selskabets direktion har givet tilsagn om at tilføre likviditet, såfremt dette måtte vise sig påkrævet. Det er herefter ledelsens opfattelse, at selskabets likviditet er tilfredsstillende.		
2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed 1	664	491
	<u>664</u>	<u>491</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	141.511	138.699
Andre finansielle omkostninger	14.290	18.986
	<u>155.801</u>	<u>157.685</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-51.524	-128.216
Regulering af tidligere års skat	0	-123
	<u>-51.524</u>	<u>-128.339</u>

Noter

5. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2016	3.638.195	3.638.195
Kostpris 31. december 2016	3.638.195	3.638.195
Opskrivninger 1. januar 2016	9.441.418	9.441.418
Opskrivninger 31. december 2016	9.441.418	9.441.418
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-3.326.037	-3.060.609
Årets afskrivninger	-265.428	-265.428
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	-3.591.465	-3.326.037
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	9.488.148	9.753.576

Vurderingen af selskabets projektejendom, der er værdiansat til skønnet handelsværdi, er derfor forbundet med usikkerhed. Da den endelige vurdering afhænger af markedet på projektafslutningstidspunktet kan der være afvigelser fra den i årsrapporten fastsatte værdi i såvel positiv som negativ retning, og disse afvigelser kan være væsentlige.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2016	125.000	125.000
	125.000	125.000

7. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	7.205.904	7.205.904
	7.205.904	7.205.904

8. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2016	-2.377.872	-2.250.518
Årets overførte overskud eller underskud	-182.631	-127.354
	-2.560.503	-2.377.872

9. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	663.365	744.715
Heraf forfalder inden for 1 år	-78.994	-80.000
	584.371	664.715

Noter

			<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
10. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2016	Gæld i alt 31/12 2015
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Gæld til realkreditinstitutter	78.994	386.096	663.365	744.715
	<u>78.994</u>	<u>386.096</u>	<u>663.365</u>	<u>744.715</u>
11. Selskabsskat				
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2016			0	-123
Regulering af tidligere års skat			<u>0</u>	<u>123</u>
			<u>0</u>	<u>0</u>