



# EM Ejendomme ApS

Hovmarken 63 Fløng, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 19 87 65 00

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2016.



Erik Matthiesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 6. juni 2016

**Direktion**



Erik Matthiesen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i EM Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for EM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi henviser til årsrapportens note 5 om usikkerhed ved indregning eller måling samt til note 6 om udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 6. juni 2016

### **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**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold, der kunne have haft indflydelse på årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Som følge af den igangværende kreditkrise med deraf afledte begrænsede finansieringsmuligheder fungerer markedet for projektejendomme ikke effektivt. 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 166.929 mod 214.354 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -127.354 mod -130.377 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2016, 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.

### **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.

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.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 på 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital - udbytte

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

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EM Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **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

---

Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>166.929</b>	<b>214.354</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-265.428	-265.428
<b>Driftsresultat</b>	<b>-98.499</b>	<b>-51.074</b>
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	491	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-157.685	-156.290
<b>Resultat før skat</b>	<b>-255.693</b>	<b>-207.364</b>
3 Skat af årets resultat	128.339	76.987
<b>Årets resultat</b>	<b>-127.354</b>	<b>-130.377</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-127.354	-130.377
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-127.354</b>	<b>-130.377</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Grunde og bygninger	9.753.576	10.019.003
Materielle anlægsaktiver i alt	9.753.576	10.019.003
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.753.576</b>	<b>10.019.003</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.772	12.282
Andre tilgodehavender	1.698	1.698
Tilgodehavender i alt	14.470	13.980
Likvide beholdninger	6	6
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>14.476</b>	<b>13.986</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.768.052</b>	<b>10.032.989</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Reserve for opskrivninger	7.205.904	7.205.904
8 Overført resultat	-2.377.872	-2.250.517
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.953.032</b>	<b>5.080.387</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	406.450	534.666
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>406.450</b>	<b>534.666</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	664.715	744.715
Langfristede gældsforpligtelser i alt	664.715	744.715
Kortfristet del af langfristet gæld	80.000	78.313
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.593.855	3.479.785
11 Selskabsskat	0	123
Anden gæld	70.000	115.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.743.855	3.673.221
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.408.570</b>	<b>4.417.936</b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b>9.768.052</b>	 <b>10.032.989</b>

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Selskabet har ikke haft ansat personale i regnskabsåret. Selskabets drift har været varetaget af direktøren, som ikke har modtaget vederlag herfor.		
<b>2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed 1	491	0
	<u>491</u>	<u>0</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skatterefusion til sambeskattede selskaber	0	123
Årets regulering af udskudt skat	-128.216	-77.110
Regulering af tidligere års skat	-123	0
	<u>-128.339</u>	<u>-76.987</u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	138.699	134.964
Andre finansielle omkostninger	18.986	21.326
	<u>157.685</u>	<u>156.290</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	3.638.195	3.638.194
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>3.638.195</b>	<b>3.638.194</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	9.441.418	9.441.418
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>9.441.418</b>	<b>9.441.418</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-3.060.609	-2.795.181
Årets afskrivninger	-265.428	-265.428
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-3.326.037</b>	<b>-3.060.609</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>9.753.576</b>	<b>10.019.003</b>

Som følge af den igangværende kreditkrise med deraf afledte begrænsede finansieringsmuligheder fungerer markedet for projektejendomme ikke effektivt. 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.

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:		
Årets resultat kr. -130.377 er ikke tilfredsstillende og lavere end forventet.		
Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2015, 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.		
<b>7. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	7.205.904	7.205.904
	<b><u>7.205.904</u></b>	<b><u>7.205.904</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-2.250.518	-2.120.140
Årets overførte overskud eller underskud	-127.354	-130.377
	<b><u>-2.377.872</u></b>	<b><u>-2.250.517</u></b>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	744.715	823.028
Heraf forfalder inden for 1 år	-80.000	-78.313
	<b><u>664.715</u></b>	<b><u>744.715</u></b>



## Noter

---

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>10. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>80.000</u>	<u>0</u>	<u>744.715</u>	<u>823.028</u>
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>744.715</b></u>	<u><b>823.028</b></u>
<b>11. Selskabsskat</b>				
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2015			-123	0
Regulering af tidligere års skat			123	0
Skyldig skatterefusion til sambeskattede selskaber			<u>0</u>	<u>123</u>
			<u><b>0</b></u>	<u><b>123</b></u>