

EM EJENDOMME ApS

Hovmarken 63
2640 Hedehusene

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

24/04/2018

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: 40203082

 CVR-nr: 19876500
 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for EM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 24/04/2018

Direktion

Erik Matthiesen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

EM ApS og EM Ejendomme ApS foretog en skattefri fusion pr. 1. januar 2017 med EM Ejendomme ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er registreret hos Erhvervsstyrelsen.

Sammenligningstillene i balancen er ændret i forbindelse med fusionen og udgør åbningsbalancen efter fusionen pr. 1. januar 2017. Resultatopgørelsen for 2016 er ikke ændret i forhold til sidste år.

Der har ikke været usædvanlige forhold, der kunne have haft indflydelse på årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vurderingen af selskabets projektejendom, der er værdiansat til skønnet handelsværdi, er 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 181.032 mod 186.410 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -316.090 kr. mod -182.631 kr. sidste år, hvilket er i overensstemmelse med forventningerne.

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

Selskabet forventer et resultat for 2018 på niveau med 2017.

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 bygning måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og med tillæg af opskrivninger. Afskrivninger er foretaget over forventet brugstid.

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

Bygninger: 40 år.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		181.032	186.410
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-265.428	-265.428
Resultat af ordinær primær drift		-84.396	-79.018
Andre finansielle indtægter	2	1.613	664
Øvrige finansielle omkostninger	3	-317.564	-155.801
Ordinært resultat før skat		-400.347	-234.155
Skat af årets resultat	4	84.257	51.524
Årets resultat		-316.090	-182.631
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-316.090	-182.631
I alt		-316.090	-182.631

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		9.222.720	9.488.148
Materielle anlægsaktiver i alt	5	9.222.720	9.488.148
Anlægsaktiver i alt		9.222.720	9.488.148
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.867	32.254
Andre tilgodehavender		1.698	1.698
Tilgodehavender i alt		35.565	33.952
Likvide beholdninger		81.094	87.675
Omsætningsaktiver i alt		116.659	121.627
Aktiver i alt		9.339.379	9.609.775

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		5.584.525	5.849.953
Overført resultat		-5.315.544	-5.264.882
Egenkapital i alt		393.981	710.071
Hensættelse til udskudt skat		270.669	354.926
Hensatte forpligtelser i alt		270.669	354.926
Gæld til realkreditinstitutter		535.135	584.371
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	535.135	584.371
Gæld til realkreditinstitutter		49.235	78.994
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		53.679	101.913
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.986.680	7.729.500
Deposita		50.000	50.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.139.594	7.960.407
Gældsforpligtelser i alt		8.674.729	8.544.778
Passiver i alt		9.339.379	9.609.775

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	7.205.904	-2.560.503	0	4.770.401
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed m.v.	0	-1.355.951	-2.704.379	0	-4.060.330
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-316.090	0	-316.090
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-265.428	265.428	0	0
Egenkapital, ultimo	125.000	5.584.525	-5.315.544	0	393.981

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Selskabet er pr. 1. januar 2017 fusioneret med Em ApS, med EM Ejendomme ApS som fortsættende selskab.

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 1.613 kr. (2016: 664 kr.).

3. Øvrige finansielle omkostninger

Renteudgifter tilknyttede virksomheder udgør 0 kr. (2016: 141.511 kr.).

4. Skat af årets resultat

	2017	2016
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	84.257	51.524
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>84.257</u>	<u>51.524</u>

5. 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	0
Opskrivninger ultimo	9.441.418
Af- og nedskrivning primo	-3.591.465
Årets afskrivning	-265.428
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-3.856.893
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.222.720

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

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	584.370	49.235	535.135	336.939
	584.370	49.235	535.135	336.929

7. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har været finansieret af selskabets hovedanpartshaver.

Selskabet forventer et resultat for 2018 på niveau med 2017.

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

8. 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.