

# **EM-EJENDOMME ApS**

Enggårdstoft 103  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**31/05/2019**

**Elkær Mathiassen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      EM-EJENDOMME ApS  
Enggårdstoftens 103  
7120 Vejle Øst

Fax:                    75896054

CVR-nr:                20631880

Regnskabsår:        01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2018 til 31. december 2018 for EM-ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

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

Under henvisning til lovgivningens regler blev det vedtaget på sidste års generalforsamling, at selskabets årsregnskaber fortsat ikke skal revideres. Ledelsen skal i den forbindelse bekræfte, at selskabet fuldt ud opfylder kravene for at være fritaget for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 01/04/2019

## Direktion

Elkær Mathiassen  
Koncerndirektør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i EM-ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for EM-ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, 01/04/2019

Jørgen Gilling , mne5318  
Statsaut. revisor  
Revisionsfirmaet Jørgen Gilling  
CVR: 18619407

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af køb og udvikling af ejendomme med henblik på udlejning og senere eventuelt videresalg.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 andrager kr. -1.171.242, der må anses for at være tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2018 andrager kr. 4.231.561 efter årets overførsler.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1. januar 2018 til 31. december 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den anvendte regnskabspraksis i tidligere regnskabsår.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING:**

Aktiverne 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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den aktuelle amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### **Nettoomsætning:**

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. Omsætningen vedrører primært indtægter ved udførte håndværkerarbejder samt udlejning af selskabets ejendomme.

### **Andre driftsindtægter:**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder eventuel fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Personaleomkostninger:**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og eventuelle pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

### **Andre driftsomkostninger:**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder eventuelt tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens drift herunder administration m.v.

**Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter eventuelle renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af skatteværdien af årets aktuelle skattepligtige indkomst samt årets forskydning i udskudt skat/udskudt skatteaktiv, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til eventuelle poster direkte på egenkapitalen.

Omsætningen indregnes som ovenfor nævnt efter faktureringsprincippet og øvrige indtægter indregnes ligeledes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

**BRUTTOFORTJENESTE/-TAB:**

Selskabet har valgt at anvende bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter nettoomsætning, vareforbrug og nogle omkostninger samles i en nettopost benævnt bruttofortjeneste/-tab.

**Balance****ANLÆGSAKTIVER:****GRUNDE OG BYGNINGER**

Erhvervsejendommene er investeringsejendomme, der værdireguleres til dagsværdien på ejendommene i forbindelse med årets regnskabsafslutning.

Dagsværdien er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for beregningen af ejendommens dagsværdi.

Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelsesomkostninger og lignende. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Der er for ejendommene anvendt nogle forskellige afkastgrader afhængig af beliggenheden og anvendelsesmulighederne:

Ved boligejendomme i større bysamfund anvendes typisk afkastgrader i størrelsesordenen 4-6%  
 Ved boligejendomme i mindre bysamfund anvendes typisk afkastgrader i størrelsesordenen 6-9%  
 Ved erhvervsejendomme anvendes typisk afkastgrader i størrelsesordenen 8-10%

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer til at være 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.

**ANDRE ANLÆGSAKTIVER:**

Driftsmidler er værdiansat til anskaffelsessum med fradrag af foretagne afskrivninger.

Afskrivningerne foretages over den forventede økonomiske levetid svarende til 3-8 år indtil en scrapværdi på 0-10% nås.



**OMSÆTNINGSAKTIVER:**

Tilgodehavender er opgjort på grundlag af en individuel vurdering. Der er hensat til tab i nødvendigt omfang på grundlag af denne vurdering.

**GÆLD:**

Gæld medtages til nominel værdi og den andel af gælden, der eventuelt forfalder senere end 12 måneder fra regnskabsafslutningsdatoen er opført som langfristet gæld.

**UDBYTTE:**

Det eventuelt afsatte udbytte, der forventes vedtaget på en ordinær generalforsamling er opført som en særskilt post under egenkapitalen.

**SKATTER:**

Skat af årets resultat omfatter såvel beregnet skat af årets skattepligtige indkomst som regulering af udskudt skat. Ved beregningen af skat af årets skattepligtige indkomst er anvendt en skattesats på 22%.

Ved beregningen af eventuel hensættelse til udskudt skat eller beregnet udskudt skatteaktiv er anvendt en skattesats på 22% svarende til den aktuelle selskabsskattesats.

Selskabet er sambeskattet med Elkær A/S og tilknyttede virksomheder af dette selskab.

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

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.690.005</b>	<b>2.293.976</b>
Personaleomkostninger .....	1	-2.472.610	-1.476.510
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-361.422	-385.577
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-1.144.027</b>	<b>431.889</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	600.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-250.000	-240.000
Andre finansielle omkostninger .....		-107.101	-127.439
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-1.501.128</b>	<b>664.450</b>
Skat af årets resultat .....	3	329.886	-146.311
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-1.171.242</b>	<b>518.139</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-1.171.242	518.139
<b>I alt .....</b>		<b>-1.171.242</b>	<b>518.139</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		29.200.632	29.200.632
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		1.440.597	1.630.879
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>30.641.229</b>	<b>30.831.511</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>30.641.229</b>	<b>30.831.511</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		1.710.467	2.172.614
Tilgodehavende skat .....		59.593	66.366
Andre tilgodehavender .....		2.311	900
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.772.371</b>	<b>2.239.880</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.772.371</b>	<b>2.239.880</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>32.413.600</b>	<b>33.071.391</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	125.000	125.000
Overført resultat .....		4.106.561	5.277.803
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.231.561</b>	<b>5.402.803</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	6	1.944.969	2.215.262
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.944.969</b>	<b>2.215.262</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		10.003.085	10.302.951
Deposita .....		533.255	514.705
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>10.536.340</b>	<b>10.817.656</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		299.940	301.404
Gæld til banker .....		1.389.196	1.454.311
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		15.940	15.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		409.806	289.776
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		13.104.264	12.236.183
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	8	481.584	338.056
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.700.730</b>	<b>14.635.670</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>26.237.070</b>	<b>25.453.326</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>32.413.600</b>	<b>33.071.391</b>

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

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	5.277.803	0	5.402.803
Betalt udbytte .....			0	0
Årets resultat .....		-1.171.242	0	-1.171.242
Egenkapital, ultimo .....	125.000	4.106.561	0	4.231.561

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>Tkr.</b>
Lønninger og gager	2.342.345	1.370
Pensionsbidrag	115.227	82
Lønrefusioner	-17.767	0
ATP-bidrag og andre sociale bidrag m.v.	32.805	25
	<b>2.472.610</b>	<b>1.477</b>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>Tkr.</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	278.282	330
Mindre nyanskaffelser	83.140	56
	<b>361.422</b>	<b>386</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>Tkr.</b>
Selskabsskat af regnskabsårets skattemæssige resultat	59.593	87
Ændring af udskudt skat	270.293	-233
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<b>329.886</b>	<b>-146</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Driftsmidler m.v. kr.
Kostpris primo	20.583.392	3.218.582
Tilgang	0	88.000
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.583.392</b>	<b>3.306.582</b>
Værdireguleringer primo	9.026.910	0
Årets værdiregulering	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>9.026.910</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	409.670	1.587.703
Årets afskrivning	0	278.282
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>409.670</b>	<b>1.865.985</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>29.200.632</b>	<b>1.440.597</b>

De seneste offentliggjorte ejendomsværdier andrager kr. 18.400.000.

#### 5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af anparter pålydende kr. 125.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital pr. 1. januar 2014	125.000
Der er ikke foretaget ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>

#### 6. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskul kr.
Materielle anlægsaktiver	30.641.229	20.110.256	10.530.973
Skattemæssigt underskud	0	1.517.685	-1.517.685
Særlige skattemæssige fradrag	0	172.521	-172.521
	<b>30.641.229</b>	<b>21.800.462</b>	<b>8.840.767</b>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<b>1.944.969</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditgæld	10.303.025	299.940	10.003.085	7.167.655
Indgåede huslejedeposita	533.255	0	533.255	0
	<b>10.836.280</b>	<b>299.940</b>	<b>10.536.340</b>	<b>7.167.655</b>

## 8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2018 kr.	2017 Tkr.
Indeholdt A-skat, skyldige feriepenge m.v.	205.020	111
Skyldig moms	276.564	227
	<b>481.584</b>	<b>338</b>

## 9. Oplysning om eventualforpligtelser

### KAUTIONS- OG GARANTIFORPLIGTELSE:

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser udover garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet og tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter derfor subsidiært i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de øvrige koncernforbundne selskabers selskabsskat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. Der er p.t. ingen skyldige selskabsskatteforpligtelser i den samlede koncern.

## 10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I sagens natur har realkreditinstituttet pant i selskabets faste ejendomme. Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerantebrev på kr. 1.000.000 med pant i ejendommene Bytorvet 8, 1. og 2. sal samt Bytorvet 10, Hedensted.



## 11. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Alle anparter i selskabet ejes af:  
Elkær A/S, Enggårdstoftens 103, 7120 Vejle Ø.

### Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter ledelsen, moderselskabet samt nærtstående af disse. Selskabet har i regnskabsåret haft transaktioner med nærtstående parter på markedsmæssige vilkår.

### Koncernforhold

Indgår i koncernen m.v. for Elkær A/S, CVR nr. 14 30 95 86.

## 12. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	6

For regnskabsåret 2017 var der gennemsnitligt 3 ansatte.