

# **EM-EJENDOMME ApS**

Enggårdstoftens 103  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**30/05/2017**

**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

CVR-nr: 20631880  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse**

Sydbank  
Kirketorvet 4  
7100 Vejle

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2016 til 31. december 2016 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 herom vedtog generalforsamlingen sidste år, at selskabets årsregnskaber 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 19/04/2017

## Direktion

Elkær Mathiassen  
Koncerndirektør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til generalforsamlingen, at selskabets årsregnskaber fremover fortsat ikke skal revideres.

# 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 2016 til 31. december 2016 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, 19/04/2017

Jørgen Gilling  
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 2016 til 31. december 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 andrager kr. -1.066.337, 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 2016 andrager kr. 4.884.664 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.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1. januar 2016 til 31. december 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til den anvendte regnskabspraksis i tidligere regnskabsår, jf. nedenfor.

### **ÆNDRING AF REGNSKABSPRAKSIS:**

Årsregnskabsloven er ændret og det har betydning første gang for dette selskab for regnskabsåret, der startede den 1. januar 2016. Selskabets realkreditgæld skulle tidligere indregnes til dagsværdi, der blev opgjort som kursværdien i forbindelse med regnskabsafslutningsdagen. Fra og med den 1. januar 2016 skal selskabets realkreditgæld indregnes til amortiseret kostpris. Det er besluttet at anvende overgangsreglerne hvorefter forskellen imellem den amortiserede kostpris og dagsværdien opgjort pr. 1. januar 2016 indregnes i takt med betalingen af afdrag.

For året 2016 er det regnskabsmæssige resultat positivt påvirket med ca. kr. 11.000 af ændringen. Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2016 er ligeledes positivt påvirket med ca. kr. 11.000.

### **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

Omsætningen indregnes 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:****EJENDOMME:**

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 0-5% 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>3.577.693</b>	<b>1.718.158</b>
Personaleomkostninger .....	1	-2.267.125	-1.149.853
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-320.918	-433.204
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>989.650</b>	<b>135.101</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-2.000.000	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-232.000	-130.000
Andre finansielle omkostninger .....		-124.678	-127.323
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-1.367.028</b>	<b>-122.222</b>
Skat af årets resultat .....	3	300.691	34.098
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-1.066.337</b>	<b>-88.124</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-1.066.337	-88.124
<b>I alt .....</b>		<b>-1.066.337</b>	<b>-88.124</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		28.600.632	30.600.632
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		1.196.747	1.844.743
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>29.797.379</b>	<b>32.445.375</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>29.797.379</b>	<b>32.445.375</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		1.309.248	323.427
Tilgodehavende skat .....		0	113.004
Andre tilgodehavender .....		300.000	401.078
Periodeafgrænsningsposter .....		0	6.805
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.609.248</b>	<b>844.314</b>
Likvide beholdninger .....	5	0	47.899
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.609.248</b>	<b>892.213</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>31.406.627</b>	<b>33.337.588</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	6	125.000	125.000
Overført resultat .....		4.759.664	5.826.001
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.884.664</b>	<b>5.951.001</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	7	2.002.585	2.399.856
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.002.585</b>	<b>2.399.856</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		10.615.015	10.892.810
Deposita .....		464.178	433.816
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>11.079.193</b>	<b>11.326.626</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		276.646	274.282
Gæld til banker .....		1.454.345	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		21.240	26.260
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		461.821	159.866
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		10.383.447	13.079.468
Skyldig selskabsskat .....		96.580	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	9	746.106	120.229
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.440.185</b>	<b>13.660.105</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>24.519.378</b>	<b>24.986.731</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>31.406.627</b>	<b>33.337.588</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<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	5.826.001	0	5.951.001
Betalt udbytte .....			0	0
Årets resultat .....		-1.066.337	0	-1.066.337
Egenkapital, ultimo .....	125.000	4.759.664	0	4.884.664

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>Tkr.</b>
Lønninger og gager	2.106.214	1.098
Pensionsbidrag	126.093	35
ATP-bidrag og andre sociale bidrag m.v.	34.818	17
	<u>2.267.125</u>	<u>1.150</u>

Selskabet har i regnskabsåret gennemsnitligt beskæftiget 6 medarbejdere.

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>Tkr.</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	259.958	353
Mindre nyanskaffelser	60.960	80
	<u>320.918</u>	<u>433</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>Tkr.</b>
Skatteværdi af regnskabsårets skattemæssige resultat	-96.580	113
Ændring af udskudt skat	397.271	-79
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>300.691</u>	<u>34</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Driftsmidler m.v. kr.
Kostpris primo	20.583.392	3.098.069
Tilgang	0	900.000
Afgang	0	-1.444.487
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.583.392</b>	<b>2.553.582</b>
Værdireguleringer primo	10.426.910	0
Årets værdiregulering	-2.000.000	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>8.426.910</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	409.670	1.253.326
Årets afskrivning	0	259.958
Tilbageførsel ved afgang	0	-156.449
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>409.670</b>	<b>1.356.835</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.600.632</b>	<b>1.196.747</b>

De seneste offentliggjorte ejendomsværdier andrager kr. 16.720.000.

#### 5. Likvide beholdninger

	2016 kr.	2015 Tkr.
Indestående i pengeinstitut	0	48
	0	48

#### 6. 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 2012	125.000
Der er ikke foretaget ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>

**7. Hensættelse til udskudt skat**

	<b>Regnskabsmæssige værdier</b>	<b>Skattemæssige værdier</b>	<b>Midlertidig forskel</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Materielle anlægsaktiver	29.797.379	20.512.252	9.285.127
Særlige skattemæssige fradrag	0	182.465	-182.465
	<b>29.797.379</b>	<b>20.694.717</b>	<b>9.102.662</b>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<b>2.002.585</b>

**8. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Realkreditgæld	10.891.661	276.646	10.615.015	8.879.588
Indgåede huslejedeposita	464.178	0	464.178	0
	<b>11.355.839</b>	<b>276.646</b>	<b>11.079.193</b>	<b>8.879.588</b>

**9. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>Tkr.</b>
Skyldige feriepenge m.v.	238.419	120
Skyldig moms	507.687	0
	<b>746.106</b>	<b>120</b>



## 10. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 andrager kr. -1.066.337, der må anses for at være utilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2016 andrager kr. 4.884.664 efter årets overførsler.

Begivenheder efter regnskabets afslutning:

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

## 11. 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 søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor subsidiært i henhold til selskabsskatteovens 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.

## 12. 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 ejerpantebrev på kr. 1.000.000 med pant i ejendommene Bytorvet 8, 1. og 2. sal samt Bytorvet 10, Hedensted.

## 13. Oplysning om andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

Der er indgået en lejekontrakt på sædvanlige vilkår vedrørende nogle lejede lokaler. Den årlige husleje andrager i størrelsesordenen kr. 120.000.

## **14. 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.