

EM-EJENDOMME ApS

Enggårdstoftens 103
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

30/05/2016

Elkær Mathiassen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EM-EJENDOMME ApS

Enggårdstoftens 103

7120 Vejle Øst

Telefonnummer: 75896122

Fax: 75896054

CVR-nr: 20631880

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse

Sydbank

Kirketorvet 4

7100 Vejle

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 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 27/05/2016

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 årsrapport

Til den daglige ledelse i EM-ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for EM-ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, 27/05/2016

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 2015 til 31. december 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 andrager kr. -88.124 der må anses for at være mindre tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2015 andrager kr. 5.951.001 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 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

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:

Ejendomme er værdiansat til anskaffelsessum med tillæg eller fradrag af foretagne værdireguleringer og afskrivninger og nedskrivninger.

Ejendommene er investeringsejendomme, der værdireguleres til beregnet handelsværdi på ejendommene i forbindelse med årets regnskabsafslutning.

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 23,5%.

Ved beregningen af hensættelse til udskudt skat er anvendt en skattesats på 22% svarende til den aktuelle selskabsskattesats når den udskudte skat i givet fald tidligst vurderes at skulle betales.

Under hensættelser er opført den samlede udskudte skat, der hviler på foretagne skattemæssige merafskrivninger på materielle anlægsaktiver m.v.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.754.642	1.123.310
Personaleomkostninger	1	-1.186.337	-504.575
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-433.204	-321.053
Resultat af ordinær primær drift		135.101	297.682
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-130.000	-100.000
Andre finansielle omkostninger		-127.323	-162.694
Ordinært resultat før skat		-122.222	34.988
Skat af årets resultat	3	34.098	-8.761
Årets resultat		-88.124	26.227
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-88.124	26.227
I alt		-88.124	26.227

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		30.600.632	27.642.302
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.844.743	533.633
Materielle anlægsaktiver i alt	4	32.445.375	28.175.935
Anlægsaktiver i alt		32.445.375	28.175.935
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		323.427	175.994
Tilgodehavende skat		113.004	0
Andre tilgodehavender		401.078	0
Periodeafgrænsningsposter		6.805	0
Tilgodehavender i alt		844.314	175.994
Likvide beholdninger	5	47.899	0
Omsætningsaktiver i alt		892.213	175.994
Aktiver i alt		33.337.588	28.351.929

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	6	125.000	125.000
Overført resultat		5.826.001	5.914.125
Egenkapital i alt		5.951.001	6.039.125
Hensættelse til udskudt skat	7	2.399.856	2.320.950
Hensatte forpligtelser i alt		2.399.856	2.320.950
Gæld til realkreditinstitutter		10.892.810	10.254.462
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		433.816	451.995
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	11.326.626	10.706.457
Gæld til realkreditinstitutter		274.282	220.350
Gæld til banker		0	657.767
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.260	18.140
Leverandører af varer og tjenesteydelser		159.866	147.815
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		13.079.468	8.060.857
Skyldig selskabsskat		0	6.110
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9	120.229	174.358
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.660.105	9.285.397
Gældsforpligtelser i alt		24.986.731	19.991.854
Passiver i alt		33.337.588	28.351.929

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	5.914.125	0	6.039.125
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		-88.124	0	-88.124
Egenkapital, ultimo	125.000	5.826.001	0	5.951.001

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015	2014
	kr.	Tkr.
Lønninger og gager	1.097.344	461
Pensionsbidrag	35.274	0
ATP-bidrag og andre sociale bidrag m.v.	17.235	13
Arbejdstøj	7.974	13
Andre personaleomkostninger	28.510	18
	1.186.337	505

Selskabet har i regnskabsåret gennemsnitligt beskæftiget 2 medarbejdere.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015	2014
	kr.	Tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	353.123	232
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver	0	0
Mindre nyanskaffelser	80.081	89
	433.204	321

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	Tkr.
Skatteværdi af regnskabsårets skattemæssige resultat	113.004	6
Ændring af udskudt skat	-78.906	3
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	34.098	9

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Driftsmidler m.v. kr.
Kostpris primo	17.625.062	1.433.836
Tilgang	2.958.330	1.664.233
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	20.583.392	3.098.069
Værdireguleringer primo	10.426.910	0
Årets værdiregulering	0	0
Værdireguleringer ultimo	10.426.910	0
Af- og nedskrivning primo	409.670	900.203
Årets afskrivning	0	353.123
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	409.670	1.253.326
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.600.632	1.844.743

De seneste offentliggjorte ejendomsværdier andrager kr. 18.840.000.

5. Likvide beholdninger

	2015 kr.	2014 Tkr.
Indestående i pengeinstitut	47.899	0
	47.899	0

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 2011	125.000
Der er ikke foretaget ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår	0
Anpartskapital ultimo	125.000

7. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	32.445.374	21.349.804	11.095.570
Særlige skattemæssige fradrag	0	187.133	-187.133
	32.445.374	21.536.937	10.908.437
Udskudt skat, 22%			2.399.856

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditgæld	11.167.092	274.282	10.892.810	9.688.381
Indgåede huslejedeposita	433.816	0	433.816	433.816
	11.600.908	274.282	11.326.626	10.122.197

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

	2015 kr.	2014 Tkr.
Skyldige feriepenge m.v.	120.229	67
Skyldig moms	0	107
	120.229	174

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 2015 til 31. december 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 andrager kr. -88.124 der må anses for at være mindre tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2015 andrager kr. 5.951.001 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 GARANTIFORPLIGTELSER:

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 selskabsskattelovens regler herom for de øvrige koncernforbundne selskabers selskabsskat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. Koncernens samlede skatteforpligtelser vurderes at andrage i størrelsesordenen en million kroner.

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.