

EM-EJENDOMME ApS

Enggårdstoft 103
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

09/05/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Sydbank
Kirketorvet 4
7100 Vejle

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2017 til 31. december 2017 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 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 30/04/2018

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 2017 til 31. december 2017 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, 30/04/2018

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 2017 til 31. december 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 andrager kr. 518.139, der må anses for at være tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år ligeledes at kunne udvise tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2017 andrager kr. 5.402.803 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 2017 til 31. december 2017 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.

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 0-5% 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 nominal 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.293.976	3.577.693
Personaleomkostninger	1	-1.476.510	-2.267.125
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-385.577	-320.918
Resultat af ordinær primær drift		431.889	989.650
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		600.000	-2.000.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-240.000	-232.000
Andre finansielle omkostninger		-127.439	-124.678
Ordinært resultat før skat		664.450	-1.367.028
Skat af årets resultat	3	-146.311	300.691
Årets resultat		518.139	-1.066.337
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		518.139	-1.066.337
I alt		518.139	-1.066.337

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		29.200.632	28.600.632
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.630.879	1.196.747
Materielle anlægsaktiver i alt	4	30.831.511	29.797.379
Anlægsaktiver i alt		30.831.511	29.797.379
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.172.614	1.309.248
Tilgodehavende skat		66.366	0
Andre tilgodehavender		900	300.000
Tilgodehavender i alt		2.239.880	1.609.248
Omsætningsaktiver i alt		2.239.880	1.609.248
Aktiver i alt		33.071.391	31.406.627

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	5	125.000	125.000
Overført resultat		5.277.803	4.759.664
Egenkapital i alt		5.402.803	4.884.664
Hensættelse til udskudt skat	6	2.215.262	2.002.585
Hensatte forpligtelser i alt		2.215.262	2.002.585
Gæld til realkreditinstitutter		10.302.951	10.615.015
Deposita		514.705	464.178
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	10.817.656	11.079.193
Gæld til realkreditinstitutter		301.404	276.646
Gæld til banker		1.454.311	1.454.345
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.940	21.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser		289.776	461.821
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		12.236.183	10.383.447
Skyldig selskabsskat		0	96.580
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	338.056	746.106
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.635.670	13.440.185
Gældsforpligtelser i alt		25.453.326	24.519.378
Passiver i alt		33.071.391	31.406.627

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

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	4.759.664	0	4.884.664
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		518.139	0	518.139
Egenkapital, ultimo	125.000	5.277.803	0	5.402.803

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
	kr.	Tkr.
Lønninger og gager	1.370.155	2.106
Pensionsbidrag	81.320	126
ATP-bidrag og andre sociale bidrag m.v.	25.035	35
	<u>1.476.510</u>	<u>2.267</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017	2016
	kr.	Tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	329.868	260
Mindre nyanskaffelser	55.709	61
	<u>385.577</u>	<u>321</u>

3. Skat af årets resultat

	2017	2016
	kr.	Tkr.
Skatteværdi af regnskabsårets skattemæssige resultat	-87.070	-96
Ændring af udskudt skat	233.381	397
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>146.311</u>	<u>301</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Driftsmidler m.v. kr.
Kostpris primo	20.583.392	2.553.582
Tilgang	0	1.565.000
Afgang	0	-900.000
Kostpris ultimo	20.583.392	3.218.582
Værdireguleringer primo	8.426.910	0
Årets værdiregulering	600.000	0
Værdireguleringer ultimo	9.026.910	0
Af- og nedskrivning primo	409.670	1.356.835
Årets afskrivning	0	329.868
Tilbageførsel ved afgang	0	-99.000
Af- og nedskrivning ultimo	409.670	1.587.703
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.200.632	1.630.879

De seneste offentliggjorte ejendomsværdier andrager kr. 18.310.000.

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 2013	125.000
Der er ikke foretaget ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår	0
Anpartskapital ultimo	125.000

6. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskul kr.
Materielle anlægsaktiver	30.831.511	20.490.421	10.341.090
Skattemæssigt underskud	0	94.108	-94.108
Særlige skattemæssige fradrag	0	177.606	-177.606
	30.831.511	20.762.135	10.069.376
Udskudt skat, 22%			2.215.262

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditgæld	10.604.355	301.404	10.302.951	7.972.846
Indgåede huslejedeposita	514.705	0	514.705	0
	11.119.060	301.404	10.817.656	7.972.846

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

	2017 kr.	2016 Tkr.
Skyldige feriepenge m.v.	111.134	238
Skyldig moms	226.922	508
	338.056	746

9. 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 2017 til 31. december 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 andrager kr. 518.139, der må anses for at være tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år ligeledes at kunne udvise tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2017 andrager kr. 5.402.803 efter årets overførsler.

Begivenheder efter regnskabets afslutning:

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

10. 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 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.

11. 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 ejerpanebebre på kr. 1.000.000 med pant i ejendommene Bytorvet 8, 1. og 2. sal samt Bytorvet 10, Hedensted.

12. 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.

13. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Alle anparter i selskabet ejes af:
Elkær A/S, Enggårdstoft 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.

14. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016
Gennemsnitligt antal ansatte	3	6