

# **EMPORIUM EJENDOMME ApS**

Skovbakken 71  
9240 Nibe

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**11/06/2019**

**Frank Thinggaard**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EMPORIUM EJENDOMME ApS  
Skovbakken 71  
9240 Nibe

Telefonnummer: 40307656  
e-mailadresse: ft@if-fc.dk

CVR-nr: 26684358  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for EMPORIUM EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nibe, den 31/05/2019

## **Direktion**

Frank Thinggaard

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udvikling, køb, salg, udlejning, nybygning og udlejning af fast ejendom samt rådgivning om samme og anden dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. -29.133, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 2.747.493, og en egenkapital på kr. 25.926.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for 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.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver 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 fordele 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 akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normalafskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, samt eksterne omkostninger.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdi-pa-pirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom.

Beregningen af dagsværdi er foretaget på baggrund af salgsvurdering eller af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den

aktuelle leje, deposita og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje.

Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen. Derudover tages der højde for de forventede renoverings- og forbedringsarbejder og eventuelle konsekvenser for fremtidige indtægter og omkostninger.

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme, samt de tilhørende driftsmidler.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes i regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen.

Den eventuelle nettoopregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser, med fradrag af udskudt skat, indregnes i posten "Reserve for nettoopskrivning på investeringsaktiver" under egenkapitalen. Aktiver, med en kostpris under den skattemæssige beløbsgrænse for småanskaffelser, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gæld i investeringsejendomme**

Som følge af måling af investeringsejendomme til dagsværdi, måles tilhørende gældsforpligtelser også til dagsværdi.

Regulering af gæld i investeringsejendommenes til dagsværdi indregnes i regnskabsposten Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



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

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-16.981</b>	<b>2.675</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-16.981</b>	<b>2.675</b>
Andre finansielle omkostninger .....		-20.369	-98.337
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-37.350</b>	<b>-95.662</b>
Skat af årets resultat .....	1	8.217	-3.083
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-29.133</b>	<b>-98.745</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-29.133	-98.745
<b>I alt .....</b>		<b>-29.133</b>	<b>-98.745</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		2.724.471	2.724.471
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.724.471</b>	<b>2.724.471</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.724.471</b>	<b>2.724.471</b>
Udskudte skatteaktiver .....		23.022	14.805
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>23.022</b>	<b>14.805</b>
Likvide beholdninger .....		0	132.824
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>23.022</b>	<b>147.629</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.747.493</b>	<b>2.872.100</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		126.000	126.000
Overført resultat .....		-100.074	-70.941
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>25.926</b>	<b>55.059</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.340.956	1.600.362
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.340.956</b>	<b>1.600.362</b>
Gæld til banker .....		7.022	4.368
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.373.589	1.212.311
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.380.611</b>	<b>1.216.679</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.721.567</b>	<b>2.817.041</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.747.493</b>	<b>2.872.100</b>

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

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	126.000	-70.941	55.059
Årets resultat .....		-29.133	-29.133
Egenkapital, ultimo .....	126.000	-100.074	25.926

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-8.217	3.083
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-8.217</u>	<u>3.083</u>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.341, er der givet pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 2.724.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2018</b>
	0