

# **EMPORIUM EJENDOMME ApS**

Skovbakken 71  
9240 Nibe

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**23/06/2016**

---

**Frank Thinggaard**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EMPORIUM EJENDOMME ApS  
Skovbakken 71  
9240 Nibe  
Telefonnummer: 40307656  
CVR-nr: 26684358  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Nykredit Bank

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Emporium Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Den aflagte årsrapport er ikke revideret, og selskabets ledelse bekræfter hermed, at selskabet opfylder betingelserne for ikke at blive revideret.

Nibe, den 21/06/2016

## **Direktion**

Frank Thinggaard Hansen

# 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 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 191, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 2.919.192, og en egenkapital på kr. 194.241.

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

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. Selskabet har valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsrapporten er aflagt i DKK og den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 finansiell 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 investeringsejendommens 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 acontoskatter.

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 25%.

### **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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>51.713</b>	<b>36.909</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>51.713</b>	<b>36.909</b>
Andre finansielle indtægter .....		87	451
Andre finansielle omkostninger .....		-57.744	-81.573
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-5.944</b>	<b>-44.213</b>
Skat af årets resultat .....	1	6.135	8.236
<b>Årets resultat .....</b>		<b>191</b>	<b>-35.977</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		191	-35.977
<b>I alt .....</b>		<b>191</b>	<b>-35.977</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		2.716.250	1.151.250
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.716.250</b>	<b>1.151.250</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.716.250</b>	<b>1.151.250</b>
Andre tilgodehavender .....		0	119.054
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>119.054</b>
Likvide beholdninger .....		202.942	202.101
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>202.942</b>	<b>321.155</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.919.192</b>	<b>1.472.405</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		126.000	126.000
Andre reserver .....		304.373	304.373
Overført resultat .....		-236.132	-236.323
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>194.241</b>	<b>194.050</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		11.457	17.592
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>11.457</b>	<b>17.592</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.668.310	787.265
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.668.310</b>	<b>787.265</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		11.400	13.300
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.033.784	460.198
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.045.184</b>	<b>473.498</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.713.494</b>	<b>1.260.763</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.919.192</b>	<b>1.472.405</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-6.135	-8.236
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>6.135</u>	<u>-8.236</u>

## 2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning af investerings-aktiver kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	126.000	304.373	-236.323	0	194.050
Udloddet ordinært udbytte		0	0	0	0
Årets resultat		0	191	0	191
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>304.373</b>	<b>-236.132</b>	<b>0</b>	<b>194.241</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.668, er der givet pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 2.716.