

EMPORIUM EJENDOMME ApS

Skovbakken 71
9240 Nibe

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

16/06/2017

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
CVR-nr: 26684358
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Nykredit Bank

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Emporium Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 10/06/2017

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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -40.437, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 2.854.122, og en egenkapital på kr. 153.804.

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. 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 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-9.506	51.713
Resultat af ordinær primær drift		-9.506	51.713
Andre finansielle indtægter		0	87
Andre finansielle omkostninger		-60.276	-57.744
Ordinært resultat før skat		-69.782	-5.944
Skat af årets resultat	1	29.345	6.135
Årets resultat		-40.437	191
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-40.437	191
I alt		-40.437	191

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		2.716.250	2.716.250
Materielle anlægsaktiver i alt		2.716.250	2.716.250
Anlægsaktiver i alt		2.716.250	2.716.250
Udskudte skatteaktiver		17.888	0
Tilgodehavender i alt		17.888	0
Likvide beholdninger		119.984	202.942
Omsætningsaktiver i alt		137.872	202.942
Aktiver i alt		2.854.122	2.919.192

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Andre reserver		0	304.373
Overført resultat		27.804	-236.132
Egenkapital i alt		153.804	194.241
Hensættelse til udskudt skat		0	11.457
Hensatte forpligtelser i alt		0	11.457
Gæld til realkreditinstitutter		1.610.762	1.668.310
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.610.762	1.668.310
Gæld til banker		5.992	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.083.564	1.045.184
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.089.556	1.045.184
Gældsforpligtelser i alt		2.700.318	2.713.494
Passiver i alt		2.854.122	2.919.192

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	126.000	304.373	-236.132	194.241
Årets resultat		-304.373	263.936	-40.437
Egenkapital, ultimo	126.000	0	27.804	153.804

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-29.345	-6.135
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-29.345</u>	<u>-6.135</u>

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.610, er der givet pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 2.716.