

E.M. EJENDOMSSELSKAB ApS

Trørødvej 5
2950 Vedbæk

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/01/2018

Elisabeth Lüth Vienberg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden E.M. EJENDOMSSELSKAB ApS
Trørødvej 5
2950 Vedbæk

CVR-nr: 28718802
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

Ledelsespåtegning

Ledelses påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for E.M Ejendomsselskab ApS Trørødvej 5A.

Årsrapporten er, i det væsentlige, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 14/01/2018

Direktion

Elisabeth Lüth Vienberg
Direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Køb og salg af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for 2016/17 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110.

Generelt om indregning og måling:

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

Aktiver indregnes i balance, 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 forpligtelsernes 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 eller 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 anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringsprincippet.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift mv.

Værdireguleringer investeringsejendomme netto

Investeringsjendomme måles til anslåede dagsværdier tilhørende gæld til kursværdi på balancedagen. I resultatopgørelsen er disse to poster indeholdt i "Værdireguleringer investeringsjendommen netto".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse af acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter- omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes til kostpris med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætning. Indtægtsførte værdireguleringer overføres til reserve for investeringsaktiver under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt hvor ejendomme blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedringer.

Kostpris for investeringsjendomme under opførsel omfatter kostpris for grund, samt afholdte omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi efter equity-princippet. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance og fradrag af afskrivning på goodwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdigt. Såfremt den

regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

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

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 aconto skatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde for opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning af skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inde for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		0	0
Eksterne omkostninger		-8.707	-8.757
Bruttoresultat		-8.707	-8.757
Resultat af ordinær primær drift		-8.707	-8.757
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-506.858	-180.649
Øvrige finansielle omkostninger		28	0
Ordinært resultat før skat		-515.537	-189.406
Skat af årets resultat		1.909	7.095
Årets resultat		-513.628	-182.311
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-513.628	-182.311
I alt		-513.628	-182.311

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		820.552	820.552
Materielle aktiver i alt		820.552	820.552
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.303	2.409.161
Finansielle aktiver i alt		2.303	2.409.161
Langfristede aktiver i alt		822.855	3.229.713
Andre tilgodehavender			640
Tilgodehavender i alt			640
Kortfristede aktiver i alt			640
Aktiver i alt		822.855	3.230.353

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-593.715	-80.087
Egenkapital i alt		-468.715	44.913
Udskudt skat		73.583	75.794
Langfristede forpligtelser i alt		73.583	75.794
Gæld til banker		0	35
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		100.690	100.690
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.117.297	2.999.123
Kortfristede forpligtelser i alt		1.217.987	3.109.646
Forpligtelser i alt		1.291.570	3.109.646
Passiver i alt		822.855	3.230.353