

**Ems Ejendomme ApS**

**Zinkvej 6**

**8940 Randers SV**

**CVR-nummer 33 14 53 06**

**Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 7/3 2019



Erik Munkholt Sørensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ems Ejendomme ApS  
Zinkvej 6  
8940 Randers SV

Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 33 14 53 06  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Erik Munkholt Sørensen

### Pengeinstitut

Sydbank A/S  
Kirkegade 1  
8900 Randers C

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ems Ejendomme ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, 7. marts 2019

**Direktionen:**



Erik Munkholt Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ems Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ems Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, 7. marts 2019

**Dansk Revision Randers**  
Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Carsten Birch  
Registreret revisor  
mne15688

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2018	2017
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>522.462</b>	<b>408</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-157.988	-158
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>364.474</b>	<b>250</b>
1	Finansielle omkostninger	-47.930	-50
	<b>Resultat før skat</b>	<b>316.545</b>	<b>199</b>
2	Skat af årets resultat	-69.241	-43
	<b>Årets resultat</b>	<b>247.304</b>	<b>156</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	247.304	156
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>247.304</b>	<b>156</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	6.755.265	6.913
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.755.265</b>	<b>6.913</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.755.265</b>	<b>6.913</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.959</b>	<b>40</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.959</b>	<b>40</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.760.224</b>	<b>6.953</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	2.150.334	1.903
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.230.334</b>	<b>1.983</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.406.972	1.442
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.406.972</b>	<b>1.442</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.371.381	2.633
	Anden gæld	151.220	149
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.522.601</b>	<b>2.782</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	260.000	250
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12
	Gæld til tilknyttede virksomheder	120.746	338
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	103.999	78
	Anden gæld	103.572	69
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>600.317</b>	<b>747</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.529.890</b>	<b>4.970</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.760.224</b>	<b>6.953</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2018	2017
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomhed	2.368	0
	Andre finansielle omkostninger	45.562	50
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>47.930</b>	<b>50</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	103.999	78
	Regulering af udskudt skat	-34.758	-35
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>69.241</b>	<b>43</b>
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>
		<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>
		<b>tal</b>	<b>I alt</b>
		1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	80	1.903
	Årets resultat	0	247
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>2.150</b>
			1.000 DKK
			1.983
			247
			<b>2.230</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.386.000	1.646
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Erik Munkholt Sørensen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.371, er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. TDKK 500. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for koncerngæld. Gælden udgør pr. 31. december 2018 TDKK 0.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 6.755.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 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 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægten indregnes efter forfaldsprincippet.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.