



## ApS Emh 2

Engblommen 8  
5220 Odense SØ  
CVR-nr. 10651905

## Årsrapport 01.05.2022 - 30.04.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.10.2023

---

**Poul Møller Kennum**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.04.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

ApS Emh 2  
Engblommen 8  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 10651905  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.05.2022 - 30.04.2023

## Direktion

Poul Møller Kennum, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 for ApS Emh 2.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 06.10.2023

**Direktion**

**Poul Møller Kennum**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i ApS Emh 2

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS Emh 2 for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige 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, den daglige 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.

Odense, den 06.10.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Heino Hyllested Tholsgaard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34511

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom samt handel med værdipapirer

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>317.901</b>	<b>300.958</b>
Af- og nedskrivninger	1	(49.641)	(50.841)
<b>Driftsresultat</b>		<b>268.260</b>	<b>250.117</b>
Andre finansielle indtægter	2	273.105	293.678
Andre finansielle omkostninger	3	(568.773)	(308.034)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(27.408)</b>	<b>235.761</b>
Skat af årets resultat	4	(9.818)	(43.726)
<b>Årets resultat</b>		<b>(37.226)</b>	<b>192.035</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		176.700	171.600
Overført resultat		(213.926)	20.435
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(37.226)</b>	<b>192.035</b>

# Balance pr. 30.04.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		3.914.462	3.959.635
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.923	7.391
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>3.917.385</b>	<b>3.967.026</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.917.385</b>	<b>3.967.026</b>
Andre tilgodehavender		7.704	5.694
Tilgodehavende skat		69.768	34.006
Periodeafgrænsningsposter		5.546	4.814
<b>Tilgodehavender</b>		<b>83.018</b>	<b>44.514</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.488.976	4.869.003
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>4.488.976</b>	<b>4.869.003</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>532.775</b>	<b>329.713</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.104.769</b>	<b>5.243.230</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.022.154</b>	<b>9.210.256</b>



**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		265.000	265.000
Reserve for opskrivninger		1.444.285	1.460.171
Overført overskud eller underskud		5.802.300	6.000.340
Forslag til udbytte for regnskabsåret		176.700	171.600
<b>Egenkapital</b>		<b>7.688.285</b>	<b>7.897.111</b>
Udskudt skat		671.356	692.130
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>671.356</b>	<b>692.130</b>
Anden gæld		184.063	169.078
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>184.063</b>	<b>169.078</b>
Anden gæld		478.450	451.937
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>478.450</b>	<b>451.937</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>662.513</b>	<b>621.015</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.022.154</b>	<b>9.210.256</b>
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	265.000	1.460.171	6.000.340	171.600	7.897.111
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(171.600)	(171.600)
Overført til reserver	0	(15.886)	15.886	0	0
Årets resultat	0	0	(213.926)	176.700	(37.226)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>265.000</b>	<b>1.444.285</b>	<b>5.802.300</b>	<b>176.700</b>	<b>7.688.285</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	49.641	50.841
	<b>49.641</b>	<b>50.841</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	273.105	293.678
	<b>273.105</b>	<b>293.678</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2	0
Dagsværdireguleringer	548.422	288.710
Øvrige finansielle omkostninger	20.349	19.324
	<b>568.773</b>	<b>308.034</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	4.383	56.673
Ændring af udskudt skat	(10.413)	(4.817)
Regulering vedrørende tidligere år	15.848	(8.130)
	<b>9.818</b>	<b>43.726</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris primo	2.918.994	22.340
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.918.994</b>	<b>22.340</b>
Opskrivninger primo	2.136.770	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.136.770</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.096.129)	(14.949)
Årets afskrivninger	(45.173)	(4.468)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.141.302)</b>	<b>(19.417)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.914.462</b>	<b>2.923</b>

Regnskabsmæssig værdi for grunde og bygninger, såfremt der ikke var foretaget opkrivninger måles til kr. 2.062.812

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 7 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele <b>kr.</b>
Dagsværdi ultimo	4.488.976
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(548.422)

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for de samlede engagement i Nordea, har Nordea sikkerhed i likvider 330 t.kr. optaget under omsætningsaktiver samt ejerpantebrev i 1.150 t.kr. i ejendommen Munkehatten 1 C.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.776 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægt fra selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest. Gevinster og tab ved salg af materielle aktiver henføres til andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter..

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, vurderinger af dagsværdien.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Indirekte produktionsomkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Dagsværdiregulering indregnes direkte i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter henholdsvis andre finansielle omkostninger.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.