

EMGA Invest ApS

Endrupvej 74
3480 Fredensborg

CVR-nr. 20 24 19 85

Årsrapport for 2023

(26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 24. juni 2024

Emil Gerner Andreasen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EMGA Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 24. juni 2024

Direktion

Emil Gerner Andreasen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EMGA Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EMGA Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 24. juni 2024

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

EMGA Invest ApS
Endrupvej 74
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 20 24 19 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. juli 1997

Hjemsted: Fredensborg

Direktion

Emil Gerner Andreasen

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed, såvel direkte som indirekte, herunder gennem investering i andre selskaber med samme eller lignende formål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 5.514.485, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 174.341.527.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EMGA Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat består af andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Bruttotab		-21.792	-1
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-21.792	-1
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		5.020.499	-2.229
Finansielle indtægter	2	716.829	810
Finansielle omkostninger	3	<u>-58.645</u>	<u>-50</u>
Resultat før skat		5.656.891	-1.470
Skat af årets resultat	4	<u>-142.406</u>	<u>-312</u>
Årets resultat		<u>5.514.485</u>	<u>-1.782</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		2.000.000	1.200
Ekstraordinært udbytte		1.350.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.020.499	-2.229
Overført resultat		<u>-2.856.014</u>	<u>-753</u>
		<u>5.514.485</u>	<u>-1.782</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Aktiver			
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	148.162.184	143.141
Tilgodehavender i kapitalinteresser	6	26.314.339	11.248
Finansielle anlægsaktiver		<u>174.476.523</u>	<u>154.389</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>174.476.523</u>	<u>154.389</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		<u>0</u>	<u>18.155</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>18.155</u>
Likvide beholdninger		<u>12.866</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.866</u>	<u>18.156</u>
Aktiver i alt		<u><u>174.489.389</u></u>	<u><u>172.545</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		1.307.305	1.307
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.308.796	10.288
Overført resultat		155.725.426	158.581
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.200
Egenkapital		<u>174.341.527</u>	<u>171.376</u>
Selskabsskat		126.406	171
Anden gæld		21.456	998
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>147.862</u>	<u>1.169</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>147.862</u>	<u>1.169</u>
Passiver i alt		<u>174.489.389</u>	<u>172.545</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virk-	Reserve for		Foreslået	Foreslået	
	somheds-	nettoop-	Overført	udbytte for	ekstraordinæ-	I alt
	kapital	skrivning	resultat	regnskabs-	rt udbytte	
		efter den		året		
		indre værdis				
		metode				
Egenkapital 1. januar 2023	1.307.305	10.288.297	158.581.440	1.200.000	0	171.377.042
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.200.000	0	-1.200.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-1.350.000	-1.350.000
Årets resultat	0	5.020.499	-2.856.014	2.000.000	1.350.000	5.514.485
Egenkapital 31. december 2023	1.307.305	15.308.796	155.725.426	2.000.000	0	174.341.527

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Der er ikke udbetalt vederlag hertil.</p>		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	<u>716.829</u>	<u>810</u>
	<u>716.829</u>	<u>810</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>58.645</u>	<u>50</u>
	<u>58.645</u>	<u>50</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	142.406	171
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>141</u>
	<u>142.406</u>	<u>312</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
5 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2023	132.852.888	132.853
Tilgang i årets løb	<u>500</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>132.853.388</u>	<u>132.853</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	10.288.297	6.480
Årets resultat	5.020.499	-2.229
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	<u>0</u>	<u>6.037</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>15.308.796</u>	<u>10.288</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>148.162.184</u>	<u>143.141</u>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
And. Invest ApS	Hvidovre	33,33%
SELV ApS	Hvidovre	0,50%

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i kapitalinteresse r
Kostpris 1. januar 2023	11.472.763
Tilgang i årets løb	14.841.576
Kostpris 31. december 2023	<u>26.314.339</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
Nedskrivninger 1. januar 2023	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>26.314.339</u></u>

Af tilgodehavender i kapitalinteresser forventes kr. 2.000.000 tilbagebetalt i det kommende år.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tredjemands realkreditlån i alt t.kr. 58.251 samt tredjemands realkreditlån t.kr. 11.634.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der påhviler ikke selskabet nogle pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.