

# **EMMANA HOLDING ApS**

Kærvænget 10  
8310 Tranbjerg J

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**29/04/2018**

**Lars Karlsmose**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            EMMANA HOLDING ApS  
                                  Kærvænget 10  
                                  8310 Tranbjerg J

CVR-nr:                    30696360

Regnskabsår:            01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Emmana Holding Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten er ikke revideret med henvisning til årsregnskabslovens §135, og revision er ligeledes fravalgt for 2018. Det erklæres herved, jvf. årsregnskabslovens §9, at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J, den 29/04/2018

**Direktion**

Lars Karlsmose

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering og finansiering.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret investeret i et ejendomskommanditselskab samt i børsnoterede værdipapirer. Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes i 2018 et positivt resultat.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold eller usikkerheder, og der er ikke efter statusdagen indtruffet begivenheder, der har betydning for bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling efter 31. december 2017.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser, indregnes i resultatopgørelsen. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser beskrevet nedenfor under hver regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og omkostninger under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Værdipapirer og finansielle instrumenter

Værdipapirer og finansielle instrumenter optages til dagsværdi, hvis en sådan kan konstateres. Dagsværdien måles til salgsværdien eller en tilnærmet salgsværdi. Hvis en dagsværdi ikke kan konstateres, optages værdipapirer og finansielle instrumenter til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Anpartar i ejendomskommanditselskaber måles til indre værdi ifølge særskilt revideret årsrapport. I ejendomskommanditselskabet måles investeringsejendommen til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

## Egenkapital

Udbytte for året indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Finansielle forpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld og periodeafgrænsningsposter, måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til nominal værdi.

## Skat

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

Udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode og afsættes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og gæld. Udskudt skat måles ved anvendelse af den til enhver tid gældende skattelovgivning og skattesats.

Ændringer i den hensatte udskudte skat som følge af ændringer i skattesatser medtages i resultatopgørelsen. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Administrationsomkostninger .....	1	-2.426	-1.500
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-2.426</b>	<b>-1.500</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	226.476	201.144
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-1.182	-1.452
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>222.868</b>	<b>198.192</b>
Skat af årets resultat .....	4	-50.922	-43.610
<b>Årets resultat .....</b>		<b>171.946</b>	<b>154.582</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		20.000	20.000
Overført resultat .....		151.946	134.582
<b>I alt .....</b>		<b>171.946</b>	<b>154.582</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.342.888	743.952
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.342.888</b>	<b>743.952</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.342.888</b>	<b>743.952</b>
Tilgodehavende skat .....		2.552	1.980
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.552</b>	<b>1.980</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		582.073	932.143
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>582.073</b>	<b>932.143</b>
Likvide beholdninger .....		221.215	269.285
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>805.840</b>	<b>1.203.408</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.148.728</b>	<b>1.947.360</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	6	125.000	125.000
Overført resultat .....		1.921.586	1.769.640
Forslag til udbytte .....		20.000	20.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.066.586</b>	<b>1.914.640</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		82.142	31.220
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>82.142</b>	<b>31.220</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	7	0	1.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>1.500</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>1.500</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.148.728</b>	<b>1.947.360</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	8		

# Noter

## 1. Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte haft i året. Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.

## 2. Andre finansielle indtægter

	2017 kr.	2016 kr.
Værdiregulering af ejendomskommanditanparter	103.936	133.928
Kursreguleringer og udbytter af børsnoterede værdipapirer	120.689	61.534
Renteindtægter	1.851	6.312
	<u>226.476</u>	<u>201.144</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 t.kr.
Renteomkostninger og gebyrer, bank	1.182	1.452
	<u>1.182</u>	<u>1.452</u>

## 4. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	50.922	43.610
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>50.922</u>	<u>43.610</u>

## 5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Anparter i ejendoms- kommanditselskaber kr.</b>
Kostpris primo	655.000
Tilgang	495.000
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.150.000</b>
Nettoopskrivninger primo	88.952
Årets værdiregulering	103.936
Udloddet udbytte	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>191.888</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.342.888</b>

## 6. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

## 7. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Anden gæld består af skyldige omkostninger mv.

## 8. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomskommanditselskaberne, hvori selskabet har investeret, jvf. note 5, besidder hver en erhvervsejendom, der er fuldt udlejet til tredjemand med uopsigelighedsperioder henholdsvis på 15 år, startende i 2015, og på 15,5 år, startende i 2017.

Ejendommenes dagsværdi er i særskilt revideret årsrapport vurderet via en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Ved beregningen i 2017 er anvendt et afkastkrav på 6,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

## 9. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har stillet proratoriske selvskyldnerkautioner for gæld i ejendomskommanditselskaber. Kautitionerne er pr. 31. december 2017 maksimeret til kr. 702.675.

## 10. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Den samlede anpartskapital ejes af Lars Karlsrose, Kærvænget 10, Tranbjerg J.

### Nærtstående parter

Selskabets eneste nærtstående part er direktør Lars Karlsrose. Der har ikke været transaktioner i året med den nærtstående part.

## 11. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

	<u>kr.</u>
Udskudt skat primo	31.220
Ændring i året, jvf. note 4	50.922
Udskudt skat ultimo	<u>82.142</u>