

Emilia Invest A/S
Nørregade 14, 2., 7100 Vejle

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 30 90 53 42

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Børge Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Emilia Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. maj 2016

Direktion

Niels Aage Ballegaard

Bestyrelse

Trine Ballegaard
formand

Ole Ballegaard

Niels Aage Ballegaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Emilia Invest A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Emilia Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 31. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Emilia Invest A/S
Nørregade 14, 2.
7100 Vejle

CVR-nr.: 30 90 53 42
Stiftet: 1. oktober 2007
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Bestyrelse

Trine Ballegaard, formand
Ole Ballegaard
Niels Aage Ballegaard

Direktion

Niels Aage Ballegaard

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt påvirket af en nedskrivning af investeringsejendommen til dagsværdi på t.kr. 29.775 samt regulering af udskudt skat heraf. Selskabets ledelse anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Emilia Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter renteswap der indregnes til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Emilia Invest A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	8.364.465	9.144.267
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.520	-5.280
Værdiregulering af investeringsejendomme	-28.505.278	-15.386.533
Driftsresultat	-20.144.333	-6.247.546
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	857.691	869.013
Andre finansielle indtægter	5.519	78.195
Andre finansielle omkostninger	-2.234.103	-2.431.103
Resultat før skat	-21.515.226	-7.731.441
1 Skat af årets resultat	3.342.800	1.504.244
Årets resultat	-18.172.426	-6.227.197
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-18.172.426	-6.227.197
Disponeret i alt	-18.172.426	-6.227.197

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	3.520
3	Investeringsejendomme	<u>91.125.000</u>	<u>120.900.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>91.125.000</u>	<u>120.903.520</u>
	Andre tilgodehavender	<u>1.371.176</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.371.176</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>92.496.176</u>	<u>120.903.520</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.899.600	23.941.157
	Andre tilgodehavender	<u>395.185</u>	<u>1.120.862</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>31.294.785</u>	<u>25.062.019</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>31.294.785</u>	<u>25.062.019</u>
	Aktiver i alt	<u>123.790.961</u>	<u>145.965.539</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Aktiekapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	12.429.775	30.602.201
Egenkapital i alt	12.929.775	31.102.201
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.166.400	5.609.600
Hensatte forpligtelser i alt	1.166.400	5.609.600
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	66.590.392	67.340.732
Deposita	2.559.611	2.559.611
Langfristede gældsforpligtelser i alt	69.150.003	69.900.343
Kortfristet del af langfristet gæld	838.407	811.065
Gæld til pengeinstitutter	38.246.391	36.968.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser	583.165	1.061.345
Anden gæld	876.820	512.327
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	40.544.783	39.353.395
Gældsforpligtelser i alt	109.694.786	109.253.738
Passiver i alt	123.790.961	145.965.539
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

Noter

	2015	2014
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	1.100.400	1.927.856
Årets regulering af udskudt skat	-4.443.200	-3.432.100
	-3.342.800	-1.504.244
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	82.781	82.781
Kostpris ultimo	82.781	82.781
Af- og nedskrivninger primo	-79.261	-73.981
Årets af-/nedskrivninger	-3.520	-5.280
Af- og nedskrivninger ultimo	-82.781	-79.261
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	3.520
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	121.296.962	121.296.962
Kostpris ultimo	121.296.962	121.296.962
Regulering til dagsværdi primo	-396.962	15.203.038
Årets regulering til dagsværdi	-29.775.000	-15.600.000
Regulering til dagsværdi ultimo	-30.171.962	-396.962
Regnskabsmæssig værdi ultimo	91.125.000	120.900.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,75

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Aktiekapital		
Aktiekapital primo	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr.		
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	30.602.201	36.829.398
Årets overførte overskud eller underskud	-18.172.426	-6.227.197
	<u>12.429.775</u>	<u>30.602.201</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
RD - DKK 48.080.000	48.080.000	48.080.000
RD - DKK 20.910.000	19.281.438	20.105.890
Regulering til dagsværdi	67.361	-34.093
	67.428.799	68.151.797
Heraf forfalder inden for 1 år	-838.407	-811.065
	<u>66.590.392</u>	<u>67.340.732</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	58.400.000	61.800.000
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.429 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 91.125 t.kr.		
Selskabet har deponeret skadesløsbrev på i alt 100.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadesløsbrev giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har kautioneret for følgende selskabers mellemværende med Sydbank, hvor kautionisterne hæfter solidarisk: Ballegaard Ejendomsudvikling A/S og Ballegaard Projektudvikling A/S. Hæftelsen kan maksimalt udgøre 49.000 t.kr.		

Noter

8. Eventualposter (fortsat) Eventualforpligtelser (fortsat)

Selskabet har indgået aftale om renteswap for 100.000 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Ballegaard Ejendomsudvikling A/S, CVR 29 80 22 46. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Nærtstående parter Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Ballegaard Ejendomsudvikling A/S, Nørregade 14, 2., 7100 Vejle