



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EMU APS
BERNSTORFFSVEJ 4 ST., 5000 ODENSE C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. maj 2023

Eva Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EMU ApS Bernstorffsvej 4 st. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 32 56 79 08 Stiftet: 17. november 2009 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Eva Andersen Fjola Abdel Naby Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Handelsbanken Klingenberg 16 5000 Odense C
	Sparekassen Kronjylland Finlandsgade 1, st. th. 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EMU ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 14. maj 2023

Direktion:

Eva Andersen

Fjola Abdel Naby Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i EMU ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EMU ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Svendborg, den 14. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		764.289	566.580
Personaleomkostninger.....	1	-797.217	-780.120
Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale nedskrivninger.....		-163.341	143.202
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		88.000	771.437
DRIFTSRESULTAT		-108.269	701.099
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	-32.500
Andre finansielle omkostninger.....		-167.714	-193.002
RESULTAT FØR SKAT		-275.983	475.597
Skat af årets resultat.....	2	23.110	-84.350
ÅRETS RESULTAT		-252.873	391.247
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		58.900	0
Overført resultat.....		-311.773	391.247
I ALT		-252.873	391.247

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	0
Investeringsjendomme.....		26.606.000	26.518.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	26.606.000	26.518.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	0	0
ANLÆGSAKTIVER.....		26.606.000	26.518.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		28.370	36.890
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		650.357	639.005
Andre tilgodehavender.....		44.659	47.409
Tilgodehavende selskabsskat.....		18.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		6.597	0
Tilgodehavender.....		747.983	723.304
Likvide beholdninger.....		1.083	1.688
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		749.066	724.992
AKTIVER.....		27.355.066	27.242.992

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		130.000	130.000
Overført resultat.....		11.990.864	12.302.637
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		58.900	0
EGENKAPITAL.....		12.179.764	12.432.637
Hensættelse til udskudt skat.....		3.687.803	3.704.316
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.687.803	3.704.316
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.048.247	8.635.525
Deposita.....		440.820	393.270
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	8.489.067	9.028.795
Gæld til realkreditinstitutter.....		590.800	572.000
Gæld til pengeinstitutter.....		529.491	239.294
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		19.595	21.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.592	78.049
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.798.507	1.122.079
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	4.769
Anden gæld.....		27.447	39.958
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.998.432	2.077.244
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.487.499	11.106.039
PASSIVER.....		27.355.066	27.242.992
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	130.000	12.302.637	0	12.432.637
Forslag til resultatdisponering.....		-311.773	58.900	-252.873
Egenkapital 31. december 2022.....	130.000	11.990.864	58.900	12.179.764

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager.....	708.636	687.268	
Pensioner.....	55.200	55.200	
Andre omkostninger til social sikring.....	28.817	26.476	
Andre personaleomkostninger.....	4.564	11.176	
	797.217	780.120	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-6.597	4.769	
Regulering af udskudt skat.....	-16.513	79.581	
	-23.110	84.350	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringssej- omme	
Kostpris 1. januar 2022.....	52.500	20.335.502	
Afgang.....	-52.500	0	
Kostpris 31. december 2022.....	0	20.335.502	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	52.500	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-52.500	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	0	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	6.182.498	
Årets værdireguleringer.....	0	88.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	0	6.270.498	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	0	26.606.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Beboelses- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.....	26.606.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	88.000

Dagsværdi for beboelsesejendomme

Ejendommene består af 4 udlejningsejendomme der udlejes til beboelse, dog er der en ejendom med et enkelt erhvervslejemål. Alle ejendomme er beliggende i Odense Kommune.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige afkast udgør 1.099 tkr. samlet for alle ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 795 kr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 516 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

En ejendom er solgt i 2023 og er værdiansat ud fra salgsværdien.

Finansielle anlægsaktiver

4

	Kapitalandele i dattervirksomhe er
Kostpris 1. januar 2022.....	532.500
Afgang.....	0
Kostpris 31. december 2022.....	532.500
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	-532.500
Værdireguleringer 31. december 2022.....	-532.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	0

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.639.047	590.800	7.286.928	9.207.525
Deposita.....	440.820	0	440.820	393.270
	9.079.867	590.800	7.727.748	9.600.795

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser****Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.208 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 26.606 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.300 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 26.606 tkr. Heraf er ejerpantebreve på i alt 1.300 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene ligger tillige til sikkerhed for tilknyttet virksomheds engagement.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EMU ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af ændret præsentation

I årsrapporten for 2021 var indtægter ved lønrefusioner modregnet i personaleomkostningerne, hvilket ikke var i overensstemmelse med bruttoprincippet i årsregnskabsloven. Lønrefusioner skulle indgå i regnskabsposten "Andre driftsindtægter".

Den ændrede præsentation er indarbejdet i sammenligningstallene i årsrapporten for 2022 og bevirker, at regnskabsposten "Andre driftsindtægter" i resultatopgørelsen er forøget med 178.635 kr. og regnskabsposten "Personaleomkostninger" er forøget med 178.635 kr. Den ændrede præsentation har ingen resultatpåvirkning for 2021. Egenkapitalen og balancesummen for 2021 er ikke påvirket.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.