



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østre Havnevej 2, 2. sal
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EMU APS
BERNSTORFFSVEJ 4 ST., 5000 ODENSE C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. april 2024

Eva Andersen

CVR-NR. 32 56 79 08

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 Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg |
| Pengeinstitut | Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 28. april 2024

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 2023 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 28. april 2024

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 | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-----------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 766.624 | 759.725 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -764.620 | -792.653 |
| Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale nedskrivninger..... | | -74.343 | -163.341 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -498.272 | 88.000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -570.611 | -108.269 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 103.241 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger..... | | -219.213 | -167.714 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -686.583 | -275.983 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | 145.748 | 23.110 |
| ÅRETS RESULTAT | | -540.835 | -252.873 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 61.000 | 58.900 |
| Overført resultat..... | | -601.835 | -311.773 |
| I ALT | | -540.835 | -252.873 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 23.820.000 | 26.606.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 23.820.000 | 26.606.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 23.820.000 | 26.606.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 34.618 | 28.370 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 610.151 | 650.357 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 44.659 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 9.000 | 18.000 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... | | 0 | 6.597 |
| Tilgodehavender..... | | 653.769 | 747.983 |
| Likvide beholdninger..... | | 63.088 | 1.083 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 716.857 | 749.066 |
| AKTIVER..... | | 24.536.857 | 27.355.066 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital..... | | 130.000 | 130.000 |
| Overført resultat..... | | 11.389.029 | 11.990.864 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 61.000 | 58.900 |
| EGENKAPITAL..... | | 11.580.029 | 12.179.764 |
| Hensættelser til udskudt skat..... | | 3.542.055 | 3.687.803 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 3.542.055 | 3.687.803 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 6.866.771 | 8.048.247 |
| Deposita..... | | 491.720 | 440.820 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 7.358.491 | 8.489.067 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 479.800 | 590.800 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 0 | 529.491 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | | 19.845 | 19.595 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 88.903 | 32.592 |
| Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse..... | | 1.415.548 | 1.798.507 |
| Anden gæld..... | | 52.186 | 27.447 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.056.282 | 2.998.432 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 9.414.773 | 11.487.499 |
| PASSIVER..... | | 24.536.857 | 27.355.066 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|----------------|----------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 130.000 | 11.990.864 | 58.900 | 12.179.764 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -601.835 | 61.000 | -540.835 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Ordinært udbytte..... | | | -58.900 | -58.900 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 130.000 | 11.389.029 | 61.000 | 11.580.029 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note |
|---|-----------------|--------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 2 | 3 | |
| Løn og gager..... | 675.745 | 708.636 | |
| Pensioner..... | 55.200 | 55.200 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 33.675 | 28.817 | |
| | 764.620 | 792.653 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 0 | -6.597 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -145.748 | -16.513 | |
| | -145.748 | -23.110 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investeringsejen omme | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | | 20.335.502 | |
| Tilgang..... | | 138.104 | |
| Afgang..... | | -2.345.347 | |
| Kostpris 31. december 2023..... | | 18.128.259 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023..... | | 6.270.498 | |
| Årets værdireguleringer..... | | -474.104 | |
| Værdireguleringer solgte aktiver..... | | -104.653 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023..... | | 5.691.741 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | | 23.820.000 | |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

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

| | Beboelses- ejendomme |
|--|-------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2023 | 23.820.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | -474.104 |

Dagsværdi for beboelsesejendomme

Ejendommene består af 3 udlejningsejendomme der udlejes til beboelse. Alle ejendomme er beliggende i Odense Kommune.

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

Det gennemsnitlige årlige afkast udgør 1.108 tkr. samlet for alle ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 791 kr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 434 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75%, som er fastlagt underhensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser

4

| | 31/12 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2022 gæld i alt |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.346.571 | 479.800 | 5.076.000 | 8.639.047 |
| Deposita | 491.720 | 0 | 491.720 | 440.820 |
| | 7.838.291 | 479.800 | 5.567.720 | 9.079.867 |

Eventualposter mv.

5

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.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.347 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 23.820 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 900 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 23.820 tkr. Heraf er ejerpantebreve på i alt 900 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene ligger tillige til sikkerhed for tilknyttet virksomheds engagement.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EMU ApS for 2023 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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 af årets resultat

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

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.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

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. 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.