



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
LÆSSØEGADE 60, 5230 ODENSE M
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. april 2020

Mogens Ulrik 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
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EMU ApS Læssøegade 60 5230 Odense M
	CVR-nr.: 32 56 79 08 Stiftet: 17. november 2009 Hjemsted: Odense M Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Eva Andersen Mogens Ulrik Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Handelsbanken Klingenberg 16 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 13. april 2020

Direktion:

Eva Andersen

Mogens Ulrik 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtet 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 13. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Skaarup Christiansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne260

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		825.417	986.842
Personaleomkostninger.....	1	-449.602	-789.697
Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale nedskrivninger.....		-405.000	-400.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		877.962	-665.105
DRIFTSRESULTAT.....		848.777	-867.960
Andre finansielle indtægter.....	2	45.333	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-337.399	-437.152
RESULTAT FØR SKAT.....		556.711	-1.305.112
Skat af årets resultat.....	4	-217.064	167.038
ÅRETS RESULTAT.....		339.647	-1.138.074
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		339.647	-1.138.074
I ALT.....		339.647	-1.138.074

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		28.112.000	29.117.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	28.112.000	29.117.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		32.500	25.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	32.500	25.000
ANLÆGSAKTIVER.....		28.144.500	29.142.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		40.921	43.848
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		550.000	200.000
Andre tilgodehavender.....		49.467	45.354
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		2.207	0
Tilgodehavender.....		642.595	289.202
Likvide beholdninger.....		0	4.120.054
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		642.595	4.409.256
AKTIVER.....		28.787.095	33.551.256
PASSIVER			
Selskabskapital.....		130.000	130.000
Overført overskud.....		11.040.495	10.700.849
EGENKAPITAL.....	7	11.170.495	10.830.849
Hensættelse til udskudt skat.....		3.503.582	3.293.516
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.503.582	3.293.516
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.595.184	10.640.302
Banklån.....		1.198.461	3.760.935
Ansvarlig lånekapital.....		0	1.090.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	10.793.645	15.491.237
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	405.300	382.200
Gæld til pengeinstitutter.....		383.755	1.843.096
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		575.476	577.103
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		9.205	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.908.985	1.099.540
Anden gæld.....		36.652	33.715
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.319.373	3.935.654
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.113.018	19.426.891
PASSIVER.....		28.787.095	33.551.256
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018: 3)			
Løn og gager.....	371.170	700.585	
Pensioner.....	55.200	55.200	
Andre omkostninger til social sikring.....	19.298	28.099	
Andre personaleomkostninger.....	3.934	5.813	
	449.602	789.697	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	45.333	0	
	45.333	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	81.000	120.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	256.399	317.152	
	337.399	437.152	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.998	0	
Regulering af udskudt skat.....	210.066	-167.038	
	217.064	-167.038	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2019.....		24.451.807	
Tilgang.....		752.721	
Afgang.....		-2.350.384	
Kostpris 31. december 2019.....		22.854.144	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		4.665.193	
Årets værdireguleringer.....		657.279	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-64.616	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		5.257.856	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		28.112.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for investeringsejendomme

Ejendommene består af 5 udlejningsejendomme der udlejes til beboelse, dog er der en ejendom med et enkelt erhvervslejemål. 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 tkr. 1.187 samlet for alle ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på kr. 798 og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 434.

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

En ejendom er ikke udlejet, da den er under renovering. Renoveringen forventes afsluttet i 2020 og det er hensigten, at afhænde ejendommen herefter. Ejendommen er værdiansat ud fra en forventet salgsværdi på statustidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirksomhe er	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2019.....	500.000	25.000
Tilgang.....	32.500	0
Afgang.....	0	-25.000
Kostpris 31. december 2019.....	532.500	0
Opskrivninger 1. januar 2019.....	-500.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	32.500	0

Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	130.000	10.700.848	10.830.848
Forslag til resultatdisponering.....		339.647	339.647
Egenkapital 31. december 2019.....	130.000	11.040.495	11.170.495

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	9.956.984	361.800	7.124.192	10.922.102	281.800
Banklån.....	1.241.961	43.500	4.065.748	3.861.335	100.400
Ansvarlig lånekapital.....	0	0	0	1.090.000	0
	11.198.945	405.300	11.189.940	15.873.437	382.200

Eventualposter mv.

9

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

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 9.957 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 28.112.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.300, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 28.112. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 2.300 deponeret til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene ligger tillige til sikkerhed for tilknyttet virksomheds engagement.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EMU ApS for 2019 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

Nettoresultat ejendomsdrift

Omfatter årets lejeindtægter og omkostninger på udlejningsejendommene.

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra datter- og associerede virksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

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 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.