

EMLA EJENDOMME ApS

Hannesborgvej 86, 5540 Ullerslev

ÅRSRAPPORT FOR 1/1 2023 - 31/12 2023

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den [13. marts 2024](#)

John Lund
dirigent

CVR.nr. 3459 5410

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger og erklæringer	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab

EMLA Ejendomme ApS
c/o John Lund
Hannesborgvej 86
5540 Ullerslev

Hjemstedskommune : Nyborg
CVR.nr. 3459 5410
Regnskabsperiode : 1/1 2023 - 31/12 2023

Ejere

Selskabet ejes 100% af EMLA Holding ApS

Revisor

Baker Tilly Denmark
Hjallesevej 126
5230 Odense M

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EMLA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet for selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 5. marts 2024

Direktionen

John Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EMLA Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EMLA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 5. marts 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Jeppe Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33677

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formålet er investering i udlejningsejendomme og beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været andre enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i beretningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende og svarer til forventningerne for året.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som ved indregning af aktiver og forpligtelser ved stiftelsen.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelte regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/frdrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Intægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsårets. Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskab og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatning mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunne anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages liniære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostpriserne omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:
Bygninger : 50 år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel værdi.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, den den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skatteforpligtelser inden for samme juridiske skattenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2023

Note	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (tkr.)
Bruttofortjeneste	211.100	167
Afskrivninger, anlægsaktiver	-3.692	-5
Realiseret tab ved salg af anlægsaktiver	-268.902	0
Værdiregulering af anlægsaktiver	-106.859	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-168.353	162
Finansielle omkostninger	-54.188	-38
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-33.347	-9
RESULTAT FØR SKAT	-255.888	115
2 Skat af årets resultat	-9.399	-26
ÅRETS RESULTAT	-265.287	89
Forslag til resultatdisponering:		
Udlodning udbytte	0	0
Overførsel til/fra frie reserver, egenkapital	-265.287	89
Disponeret i alt	-265.287	89

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

Note	31/12 23 (kr.)	31/12 22 (tkr.)
AKTIVER:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
3 Grunde og bygninger	4.705.696	5.845
Materielle anlægsaktiver i alt	4.705.696	5.845
Anlægsaktiver i alt	4.705.696	5.845
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.672	0
Andre tilgodehavender	12.552	52
Periodeafgrænsningsposter	0	12
Tilgodehavender i alt	29.224	64
Likvide beholdninger	769.138	0
Omsætningsaktiver i alt	798.362	64
AKTIVER I ALT	5.504.058	5.909

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

Note	31/12 23 (kr.)	31/12 22 (tkr.)
PASSIVER:		
Egenkapital		
Anpartskapital	80.000	80
Overkurs ved emission	40.373	40
Overført overskud/underskud	823.481	1.089
Egenkapital i alt	943.854	1.209
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	68.000	91
Hensatte forpligtelser i alt	68.000	91
Langfristet gæld		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.387.571	3.150
Anden gæld (deposita)	119.490	133
Langfristet gæld i alt	2.507.061	3.283
Kortfristet gæld		
Kortfristet del af banklån og realkreditlån	762.442	204
Kreditinstitutter i øvrigt (kassekredit)	0	129
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.198.944	934
Anden gæld	23.757	59
Kortfristet gæld i alt	1.985.143	1.326
Gæld i alt	4.492.204	4.609
PASSIVER I ALT	5.504.058	5.909
5 Pantsætninger og sikkerhedstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (tkr.)
Anpartskapital		
Saldo primo	80.000	80
Saldo ultimo	80.000	80
Overkurs ved emission		
Saldo primo	40.373	40
Saldo ultimo	40.373	40
Fri reserver (overført overskud/underskud)		
Saldo primo	1.088.768	1.000
Årets tilgang	-265.287	89
Saldo ultimo	823.481	1.089

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (tkr.)
1 Personalemkostninger		
Lønninger	0	0
Personalemkostninger i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal ansatte	0	0
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	32.399	22
Regulering vedr. udskudt skat	-23.000	4
Skat af årets resultat i alt	<u>9.399</u>	<u>26</u>
3 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	5.900.000	5.900
Årets tilgang/afgang	-1.155.016	0
Kostpris 31. december	<u>4.744.984</u>	<u>5.900</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-50.160	-50
Afskrivninger afhændede ejendomme	14.564	
Årets af- og nedskrivninger	-3.692	-5
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-39.288</u>	<u>-55</u>
Grunde og bygninger i alt	<u>4.705.696</u>	<u>5.845</u>

4 Prioritetsgæld
Andel af prioritets- og bankgæld der forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet udgør tkr. 1.774.

5 Pantsætninger og sikkerhedstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 3.150, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør tkr. 4.706.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.300 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for tkr. 900 til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har for EMLA Holding ApS stillet solidarisk selvskylderkaution overfor Danske Bank.

6 Eventualforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med andre danske tilknyttede virksomheder.

Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Nikolaj Lund

Direktion

Serienummer: 310e6b05-eae7-44c0-85fa-181aebb0ffc6

IP: 217.63.xxx.xxx

2024-03-14 08:51:04 UTC



Jeppe Pedersen

BAKER TILLY DENMARK GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
35257691

Revisor

På vegne af: Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionsp...

Serienummer: bced41a3-d6a0-41b9-ae99-5ff721c5895c

IP: 91.221.xxx.xxx

2024-03-14 10:54:58 UTC



John Nikolaj Lund

Dirigent

Serienummer: 310e6b05-eae7-44c0-85fa-181aebb0ffc6

IP: 217.63.xxx.xxx

2024-03-14 10:58:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**