

EMAU ApS

Drosselvej 57A, 3.mf.
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 36555173

Årsrapport 2023/24

1. marts 2023 - 28. februar 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 26. august 2024

Ivan Vijay Thygesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

EMAU ApS
Drosselvej 57A, 3.mf.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 36555173

Direktion

Ivan Vijay Thygesen
Sigrún Eyjólfsdóttir

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 53.862 mod DKK 25.757 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 691.331.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. marts 2023 - 28. februar 2024 for EMAU 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. 28. februar 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2023 - 28. februar 2024.

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

Vi skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. august 2024

I direktionen

Ivan Vijay Thygesen
Direktør

Sigrún Eyjólfsdóttir
Administrerende Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i EMAU ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EMAU ApS for regnskabsåret 1. marts 2023 - 28. februar 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Søborg, den 26. august 2024

inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen
Statsautoriseret revisor
mne29419

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle 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.

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 for hver enkelt 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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 i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	4 mio. kr.

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med EMAU Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatlovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Bruttofortjeneste		335.312	304.593
Personaleomkostninger	1	0	-117.016
Indtjeningsbidrag		335.312	187.577
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-81.239	-81.239
Resultat af primær drift		254.073	106.338
Finansielle indtægter		0	13.471
Finansielle omkostninger		-161.323	-63.873
Resultat før skat		92.750	55.936
Skat af årets resultat	2	-38.888	-30.179
Årets resultat		53.862	25.757

Resultatdisponering

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført resultat	53.862	25.757
Årets resultat	53.862	25.757

Aktiver

	Note	28-02-2024	28-02-2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		4.739.764	4.821.003
Materielle anlægsaktiver	3, 5	4.739.764	4.821.003
Anlægsaktiver		4.739.764	4.821.003
Likvide beholdninger		89.198	0
Omsætningsaktiver		89.198	0
Aktiver i alt		4.828.962	4.821.003

Passiver

	Note	28-02-2024	28-02-2023
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		651.331	597.469
Egenkapital		691.331	637.469
Gæld til realkreditinstitutter		3.888.632	3.683.883
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.888.632	3.683.883
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		100.323	154.603
Gæld til kreditinstitutter		0	155.995
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.730	4.451
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	38.888	30.179
Anden gæld		108.058	154.423
Kortfristede gældsforpligtelser		248.999	499.651
Gældsforpligtelser		4.137.631	4.183.534
Passiver i alt		4.828.962	4.821.003
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. marts 2022	40.000	571.712	53.677	665.389
Udbetalt udbytte		0	-53.677	-53.677
Overført via resultatdisponeringen		25.757	0	25.757
Egenkapital pr. 1. marts 2023	40.000	597.469	0	637.469
Overført via resultatdisponeringen		53.862	0	53.862
Egenkapital pr. 28. februar 2024	40.000	651.331	0	691.331

Noter

1. Personaleomkostninger

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
Gager og lønninger	0	117.016
I alt	<u>0</u>	<u>117.016</u>
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	<u>Sambe-</u>	<u>Udskudt</u>	<u>Skat af</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
	skatnings-	skat	årets	
	bidrag		resultat	
Skyldig pr. 1. marts 2023	30.179	0		
Betalt vedrørende tidligere år	-30.179			
Skat af årets resultat	38.888	0	38.888	30.179
Skyldig pr. 28. februar 2024	<u>38.888</u>	<u>0</u>		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			<u>38.888</u>	<u>30.179</u>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristede gældsforpligtelser	38.888			
I alt	<u>38.888</u>	<u>0</u>		

Noter, fortsat

3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2022/23
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. marts 2023	5.249.540	5.249.540	5.249.540
Kostpris pr. 28. februar 2024	5.249.540	5.249.540	5.249.540
Af- og nedskrivninger pr. 1. marts 2023	-428.537	-428.537	-347.298
Årets afskrivninger	-81.239	-81.239	-81.239
Af- og nedskrivninger pr. 28. februar 2024	-509.776	-509.776	-428.537
Regnskabsmæssig værdi pr. 28. februar 2024	4.739.764	4.739.764	4.821.003

4. Langfristede forpligtelser

	28-02-2024	28-02-2023
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	3.988.955	3.838.486
Gældsforpligtelser i alt	3.988.955	3.838.486
Gæld til realkreditinstitutter	100.323	154.603
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	100.323	154.603
Gæld til realkreditinstitutter	3.602.642	3.260.027
Gæld, der forfalder efter fem år	3.602.642	3.260.027

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2023/24	
	Nominal værdi af sikker- hedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.	4.396.000	4.373.000
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.	200.000	200.000

Noter, fortsat

6. Eventualaktiver

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
Ikke-indregnede udskudte skatteaktiver som følge af skattemæssige mindreafskrivninger på grunde og bygninger.	<u>112.150</u>	<u>94.278</u>

7. Eventualforpligtelser

EMAU ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PEÑNEO

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.”

Ivan Vijay Thygesen

Direktør

Serienummer: 72113f61-a5b0-46e1-9a18-b83869a06ceb

IP: 185.192.xxx.xxx

2024-08-26 13:54:10 UTC



Sigrún Eyjólfsdóttir

Adm. direktør

Serienummer: 2ddcfb2a-f72f-44f7-9313-024f6368b4a9

IP: 213.220.xxx.xxx

2024-08-26 14:03:46 UTC



Ulrik Fog Christensen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a700829a-8e8c-4b7e-882d-3b87d8b274eb

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-08-26 14:14:18 UTC



Ivan Vijay Thygesen

Dirigent

Serienummer: 72113f61-a5b0-46e1-9a18-b83869a06ceb

IP: 185.192.xxx.xxx

2024-08-26 14:15:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1PCJ8-EGZZV-6A324-OG3FC-PEVUN-E8058

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**