



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EMLE EJENDOMME APS**  
**C/O ERIK CHRISTENSEN, ÆBLEVANGEN 9, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. februar 2017

---

Erik Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                             | Side  |
|---------------------------------------------|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |       |
| Selskabsoplysninger.....                    | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                          |       |
| Ledelsespåtegning.....                      | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....    | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                    |       |
| Ledelsesberetning.....                      | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> |       |
| Resultatopgørelse.....                      | 8     |
| Balance.....                                | 9     |
| Noter.....                                  | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....               | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | EMLE Ejendomme ApS<br>c/o Erik Christensen, Æblevangen 9<br>9000 Aalborg                                     |
|                      | CVR-nr.: 36 94 08 59<br>Stiftet: 29. juni 2015<br>Hjemsted: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Erik Christensen<br>Lone Gilkrog                                                                             |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Visionsvej 51<br>9000 Aalborg                                  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank<br>Prinsensgade 11<br>9000 Aalborg                                                               |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for EMLE Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. februar 2017

Direktion:

---

Erik Christensen

---

Lone Gilkrog

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i EMLE Ejendomme ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EMLE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Aalborg, den 5. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendom. Ejendommen omfatter en boligejendom.

### **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 | 2016<br>kr.   | 2015<br>kr.    |
|----------------------------------------|------|---------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>39.777</b> | <b>-14.406</b> |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -19.854       | -4.963         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>19.923</b> | <b>-19.369</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....    | 1    | -9.536        | -23.790        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>10.387</b> | <b>-43.159</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | 1.544         | 4.423          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>11.931</b> | <b>-38.736</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |               |                |
| Overført resultat.....                 |      | 11.931        | -38.736        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>11.931</b> | <b>-38.736</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                     | Note     | 2016<br>kr.    | 2015<br>kr.      |
|---------------------------------------------|----------|----------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                    |          | 967.862        | 987.716          |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>        | <b>3</b> | <b>967.862</b> | <b>987.716</b>   |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                   |          | <b>967.862</b> | <b>987.716</b>   |
| Udskudte skatteaktiver.....                 |          | 9.157          | 4.423            |
| Tilgodehavender.....                        |          | 9.157          | 4.423            |
| Likvide beholdninger.....                   |          | 21.828         | 14.045           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>               |          | <b>30.985</b>  | <b>18.468</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                         |          | <b>998.847</b> | <b>1.006.184</b> |
| <b>PASSIVER</b>                             |          |                |                  |
| Selskabskapital.....                        |          | 100.000        | 100.000          |
| Overført overskud.....                      |          | -21.805        | -33.736          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                     | <b>4</b> | <b>78.195</b>  | <b>66.264</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter.....         |          | 704.857        | 730.000          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> | <b>5</b> | <b>704.857</b> | <b>730.000</b>   |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....    | 5        | 25.000         | 25.000           |
| Gæld, tilknyttede virksomheder.....         |          | 173.043        | 170.520          |
| Selskabsskat.....                           |          | 3.190          | 0                |
| Anden gæld.....                             |          | 14.562         | 14.400           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> |          | <b>215.795</b> | <b>209.920</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>               |          | <b>920.652</b> | <b>939.920</b>   |
| <b>PASSIVER.....</b>                        |          | <b>998.847</b> | <b>1.006.184</b> |
| Eventualposter mv.                          | 6        |                |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser       | 7        |                |                  |
| Medarbejderforhold                          | 8        |                |                  |

## NOTER

|                                                     | 2016<br>kr.            | 2015<br>kr.              | Note                   |
|-----------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>               |                        |                          |                        |
| Tilknyttede virksomheder.....                       | 2.523                  | 6.397                    | 1                      |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 7.013                  | 17.393                   |                        |
|                                                     | <b>9.536</b>           | <b>23.790</b>            |                        |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                        |                          |                        |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 3.190                  | 0                        | 2                      |
| Regulering af udskudt skat.....                     | -4.734                 | -4.423                   |                        |
|                                                     | <b>-1.544</b>          | <b>-4.423</b>            |                        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     |                        |                          |                        |
|                                                     |                        | Grunde og bygninger      | 3                      |
| Kostpris 1. januar 2016.....                        |                        | 992.679                  |                        |
| Tilgang.....                                        |                        | 0                        |                        |
| Afgang.....                                         |                        | 0                        |                        |
| Kostpris 31. december 2016.....                     |                        | <b>992.679</b>           |                        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....           |                        | 4.963                    |                        |
| Årets afskrivninger .....                           |                        | 19.854                   |                        |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....        |                        | <b>24.817</b>            |                        |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....        |                        | <b>967.862</b>           |                        |
| <b>Egenkapital</b>                                  |                        |                          |                        |
|                                                     | Selskabs-<br>kapital   | Overført<br>overskud     | I alt                  |
| Egenkapital 1. januar 2016.....                     | 100.000                | -33.736                  | 66.264                 |
| Forslag til årets resultatdisponering.....          |                        | 11.931                   | 11.931                 |
| Egenkapital 31. december 2016.....                  | <b>100.000</b>         | <b>-21.805</b>           | <b>78.195</b>          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>              |                        |                          |                        |
|                                                     | 1/1 2016<br>gæld i alt | 31/12 2016<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år     |
| Gæld til realkreditinstitutter...                   | 755.000                | 729.857                  | 25.000                 |
|                                                     | <b>755.000</b>         | <b>729.857</b>           | <b>25.000</b>          |
|                                                     |                        |                          | Restgæld<br>efter 5 år |
|                                                     |                        |                          | 605.000                |
|                                                     |                        |                          | <b>605.000</b>         |

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

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for EMLE Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 730 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 968 tkr.

**Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
2 (2015: 2)

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for EMLE Ejendomme ApS for 2016 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****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 20-40 år | 25-50 %   |

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

### 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.