



EMG Ejendomme Aarhus ApS

Opkørsvej 3, 8381 Tilst

CVR-nr. 37 79 34 93

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2024.

Ergün Gøvercile
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for EMG Ejendomme Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 5. april 2024

Direktion

Ergün Gøvercile

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i EMG Ejendomme Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EMG Ejendomme Aarhus ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisors 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.

Aarhus, den 5. april 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Preben Pedersen

statsautoriseret revisor
mne32221

Selskabsoplysninger

Selskabet	EMG Ejendomme Aarhus ApS Opkørsvej 3 8381 Tilst
	CVR-nr.: 37 79 34 93
	Stiftet: 7. juni 2016
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 7. regnskabsår
Direktion	Ergün Gøvercile
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Modervirksomhed	EMG Holding, Aarhus ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af erhvervslejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 83.813 kr. mod 81.461 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -836.156 kr. mod -161.838 kr. sidste år. Årets resultat er væsentligt påvirket af et konstateret tab ved salg af ejendom. Ledelsen anser ikke årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen og er derved omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsskabslovens § 119. Det er ledelsen vurdering, at anpartskapitalen kan reetableres ved egen indtjening de kommende år. Ledelsen henviser til note 1.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	83.813	81.461
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-73.623	-103.130
Andre driftsomkostninger	-823.843	-153.552
Driftsresultat	-813.653	-175.221
Andre finansielle indtægter	8.210	653
2 Øvrige finansielle omkostninger	-138.937	-37.867
Resultat før skat	-944.380	-212.435
Skat af årets resultat	108.224	50.597
Årets resultat	-836.156	-161.838
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-836.156	-161.838
Disponeret i alt	-836.156	-161.838

Balance 30. september

Aktiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	0	1.823.843
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>189.805</u>	<u>233.979</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>189.805</u>	<u>2.057.822</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>189.805</u>	<u>2.057.822</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	<u>2.759.806</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>2.759.806</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	199.020	27.114
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	89.144	41.844
	Andre tilgodehavender	<u>729.401</u>	<u>495.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.017.565</u>	<u>563.958</u>
	Likvide beholdninger	<u>110.791</u>	<u>117.094</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.888.162</u>	<u>681.052</u>
	Aktiver i alt	<u>4.077.967</u>	<u>2.738.874</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>-94.592</u>	<u>741.564</u>
	Egenkapital i alt	<u>-44.592</u>	<u>791.564</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>5.843</u>	<u>66.767</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.843</u>	<u>66.767</u>
Gældsforpligtelser			
	Anden gæld	<u>0</u>	<u>134.430</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>134.430</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	1.880.331	173.091
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.625	95.450
	Gæld til tilknyttede virksomheder	961.964	653.415
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.064.857	605.601
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	9.086
	Anden gæld	<u>191.939</u>	<u>209.470</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.116.716</u>	<u>1.746.113</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.116.716</u>	<u>1.880.543</u>
	Passiver i alt	<u>4.077.967</u>	<u>2.738.874</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	903.402	953.402
Årets overførte overskud eller underskud	0	-161.838	-161.838
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	741.564	791.564
Årets overførte overskud eller underskud	0	-836.156	-836.156
	50.000	-94.592	-44.592

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen og er derved omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsskabslovens § 119. Det er ledelsen vurdering, at anpartskapitalen kan reetableres ved egen indtjening de kommende år.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.318	6.917
Andre finansielle omkostninger	125.619	30.950
	<u>138.937</u>	<u>37.867</u>

3. Grunde og bygninger

Kostpris 1. oktober 2022	2.105.156	2.446.470
Tilgang i årets løb	0	305.496
Afgang i årets løb	-2.105.156	-646.810
Kostpris 30. september 2023	<u>0</u>	<u>2.105.156</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	281.313	-245.784
Årets afskrivninger	0	-48.787
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-281.313	13.258
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>0</u>	<u>-281.313</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>0</u>	<u>1.823.843</u>

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. oktober 2022	322.489	94.167
Tilgang i årets løb	29.449	228.322
Kostpris 30. september 2023	<u>351.938</u>	<u>322.489</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-88.510	-34.167
Årets afskrivninger	-73.623	-54.343
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>-162.133</u>	<u>-88.510</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>189.805</u>	<u>233.979</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	1.745.900	1.745.900	0	0
Anden gæld	134.431	134.431	0	0
	1.880.331	1.880.331	0	0

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.850 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.760.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med EMG Holding Aarhus ApS, CVR-nr. 37744883, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EMG Ejendomme Aarhus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendom og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	20-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger består af aktiver bestemt for salg, hvilket omfatter ejendomme med henblik på salg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acon-toskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EMG Ejendomme Aarhus ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.