

# Emma Invest ApS

**Ramsherred 1**

**5000 Odense C**

**CVR-nr. 37 93 77 38**

**Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
22. januar 2024

---

Mads Brohus  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	9

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Emma Invest ApS  
Ramsherred 1  
5000 Odense C

CVR-nr.: 37 93 77 38

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Odense

### Direktion

Mads Brohus, adm. direktør  
Anne Brohus, direktør

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Emma Invest 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. januar 2024

### Direktion

Mads Brohus  
adm. direktør

Anne Brohus  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Emma Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Emma Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 22. januar 2024

**FER FYNS ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Storkehave  
Statsautoriseret revisor  
mne10851

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 39.343, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.190.016.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>371.891</b>	<b>170.453</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>371.891</b>	<b>170.453</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-102.746	-60.165
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>269.145</b>	<b>110.288</b>
Finansielle omkostninger		-290.514	-81.510
<b>Resultat før skat</b>		<b>-21.369</b>	<b>28.778</b>
Skat af årets resultat		-17.974	-19.580
<b>Årets resultat</b>		<b>-39.343</b>	<b>9.198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-39.343	9.198
		<b>-39.343</b>	<b>9.198</b>

**Balance 31. december**

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>12.172.513</u>	<u>10.196.834</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>12.172.513</b></u>	<u><b>10.196.834</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>12.172.513</b></u>	<u><b>10.196.834</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>114.467</b></u>	<u><b>41.102</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>114.467</b></u>	<u><b>41.102</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>12.286.980</b></u>	<u><b>10.237.936</b></u>



**Balance 31. december**

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		<u>2.590.016</u>	<u>2.629.358</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.190.016</u></b>	<b><u>3.229.358</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.792.759</u>	<u>3.578.170</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b><u>1.792.759</u></b>	<b><u>3.578.170</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	47.000	136.724
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	27.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.080.046	3.107.764
Selskabsskat		17.974	19.580
Deposita		<u>131.685</u>	<u>138.840</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.304.205</u></b>	<b><u>3.430.408</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.096.964</u></b>	<b><u>7.008.578</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.286.980</u></b>	<b><u>10.237.936</u></b>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

**Egenkapitaloppgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	600.000	2.629.359	3.229.359
Årets resultat	0	-39.343	-39.343
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>600.000</b>	<b>2.590.016</b>	<b>3.190.016</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	600.000	2.620.160	3.220.160
Årets resultat	0	9.198	9.198
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>600.000</b>	<b>2.629.358</b>	<b>3.229.358</b>

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.714.894	1.839.759	47.000	1.650.000
	<b>3.714.894</b>	<b>1.839.759</b>	<b>47.000</b>	<b>1.650.000</b>

### 2 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.887, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.460.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til banken på i alt t.kr. 500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Emma Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

## Noter

### 4 Anvendt regnskabspraksis

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Omkostninger til ejendommenes drift

Omkostninger til ejendommenes drift indeholder det omkostninger til driften af udlejningsejendommene.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

## Noter

### 4 Anvendt regnskabspraksis

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Øvrige bygninger	50 år	60
------------------	-------	----

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### *Ejendom*

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

## Noter

### 4 Anvendt regnskabspraksis

Brugstid: 50 år

Restværdi: 60%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 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.

## Noter

### 4 Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

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 kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.