

# **Emalou Ejendomme ApS**

**Lillemarksvej 9**

**5750 Ringe**

**CVR-nr. 38 20 78 65**

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
29. maj 2019

---

Jan Holmer  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Emalou Ejendomme ApS  
Lillemarksvej 9  
5750 Ringe

CVR-nr.: 38 20 78 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

**Bestyrelse**

Henriette Laura Holmer, formand  
Jan Holmer

**Direktion**

Jan Holmer

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Emalou 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 29. maj 2019

### Direktion

Jan Holmer

### Bestyrelse

Henriette Laura Holmer  
formand

Jan Holmer

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder med køb og salg af fast ejendom og værdipapirer samt udførelse af reparationer og vedligeholdelse af fast ejendom al dermed beslægtet og afledet 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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 158.650, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 271.089.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Emalou Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 grunde.

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:

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Egenkapital

##### Udbytte

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>330.350</b>	<b>158.102</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-8.435</u>	<u>-5.657</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>321.915</b>	<b>152.445</b>
Finansielle omkostninger		<u>-106.813</u>	<u>-75.074</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>215.102</b>	<b>77.371</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-56.452</u>	<u>-19.932</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>158.650</u></b>	<b><u>57.439</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>158.650</u>	<u>57.439</u>
		<b><u>158.650</u></b>	<b><u>57.439</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>4.326.589</u>	<u>3.297.039</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>4.326.589</b></u>	<u><b>3.297.039</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.326.589</b></u>	<u><b>3.297.039</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>653.395</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>653.395</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>6.337</b></u>	<u><b>49.287</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>6.337</b></u>	<u><b>702.682</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.332.926</b></u></u>	<u><u><b>3.999.721</b></u></u>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>221.089</u>	<u>62.439</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>271.089</u></b>	<b><u>112.439</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.411.535</u>	<u>3.579.528</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>3.411.535</u></b>	<b><u>3.579.528</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	167.993	164.902
Gæld til tilknyttede virksomheder		283.007	0
Selskabsskat		56.452	19.932
Anden gæld		<u>142.850</u>	<u>122.920</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>650.302</u></b>	<b><u>307.754</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.061.837</u></b>	<b><u>3.887.282</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.332.926</u></b>	<b><u>3.999.721</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	56.452	19.932
	<u>56.452</u>	<u>19.932</u>
	<u><b>56.452</b></u>	<u><b>19.932</b></u>
 <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		3.301.822
Tilgang i årets løb		<u>1.038.859</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>4.340.681</u>
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		5.657
Årets afskrivninger		<u>8.435</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>14.092</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u><b>4.326.589</b></u>

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	62.439	112.439
Årets resultat	0	158.650	158.650
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>221.089</b>	<b>271.089</b>

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.579.528	3.411.535	167.993	2.707.000
	<b>3.579.528</b>	<b>3.411.535</b>	<b>167.993</b>	<b>2.707.000</b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.