

---

# ***Emilienborg Development ApS***

Skolegade 7B, 2. th, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 41 19 81 09

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/05 2022

Thorkil Kristensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Emilienborg Development ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. maj 2022

## Direktion

Thorkil Kristensen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Emilienborg Development ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Emilienborg Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 20. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh  
statsautoriseret revisor  
mne26783

Martin Stenstrup Toft  
statsautoriseret revisor  
mne42786

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Emilienborg Development ApS  
Skolegade 7B, 2. th  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41 19 81 09  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion**

Thorkil Kristensen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Emilienborg Developments væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom med fokus på udvikling af ejendomsprojekter. Virksomheden er primært vidensbaseret og står for idégenerering, udvikling og projektstyring af ejendomsprojekter. Ejendommene indgår herefter i egen portefølje eller videresælges. Selskabet har investeringer i en række tilknyttede datterselskaber med fokus på investering i ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 43.067.071, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 137.152.172.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-40.187</b>	<b>-233.645</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		43.127.111	19.725.401
Finansielle indtægter	2	379.492	201.450
Finansielle omkostninger	3	-413.998	-114.637
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.052.418</b>	<b>19.578.569</b>
Skat af årets resultat	4	14.653	16.724
<b>Årets resultat</b>		<b>43.067.071</b>	<b>19.595.293</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		43.127.111	18.356.773
Overført resultat		-60.040	1.238.520
		<b>43.067.071</b>	<b>19.595.293</b>

## Balance 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	197.421.973	85.545.953
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>197.421.973</b>	<b>85.545.953</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>197.421.973</b>	<b>85.545.953</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.254.126	9.083.396
Andre tilgodehavender		16.820.745	2.143.268
Selskabsskat		2.514.654	2.127.724
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.589.525</b>	<b>13.354.388</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>230.856</b>	<b>28.966</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>33.820.381</b>	<b>13.383.354</b>
<b>Aktiver</b>		<b>231.242.354</b>	<b>98.929.307</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		65.791.379	22.664.268
Overført resultat		71.320.793	71.380.833
<b>Egenkapital</b>		<b>137.152.172</b>	<b>94.085.101</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		79.943.118	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		173.844	194.717
Anden gæld		13.973.220	4.649.489
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>94.090.182</b>	<b>4.844.206</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>94.090.182</b>	<b>4.844.206</b>
<b>Passiver</b>		<b>231.242.354</b>	<b>98.929.307</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	22.664.268	71.380.833	94.085.101
Årets resultat	0	43.127.111	-60.040	43.067.071
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>65.791.379</b>	<b>71.320.793</b>	<b>137.152.172</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Personaleomkostninger

Der har ikke ud over direktionen været ansatte i årets løb.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	141.279	176.446
Andre finansielle indtægter	<u>238.213</u>	<u>25.004</u>
	<b><u>379.492</u></b>	<b><u>201.450</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	226.291	0
Andre finansielle omkostninger	<u>187.707</u>	<u>114.637</u>
	<b><u>413.998</u></b>	<b><u>114.637</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-14.654	-16.724
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>1</u>	<u>0</u>
	<b><u>-14.653</u></b>	<b><u>-16.724</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	62.881.685	62.881.685
Tilgang i årets løb	68.748.909	0
Kostpris 31. december	<u>131.630.594</u>	<u>62.881.685</u>
Værdireguleringer 1. januar	22.664.268	4.307.495
Årets resultat	43.127.111	19.725.401
Udbytte til moderselskabet	0	-1.368.628
Værdireguleringer 31. december	<u>65.791.379</u>	<u>22.664.268</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>197.421.973</u></b>	<b><u>85.545.953</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Sundbypark ApS	Aarhus	125.000	100%
Detail Byg ApS	Aarhus	125.000	100%
Ålekistevej 208 ApS	Aarhus	50.000	100%
Skt. Clemens Torv 6 ApS	Aarhus	40.000	100%

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Kautionsforpligtelser

Selskabet kautionerer for koncernselskabers gæld til realkreditinstitutter, som udgør TDKK 257.485 pr. 31. december 2021 (2020: TDKK 169.425).

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Emiliensborg Development ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste/tab

Bruttofortjeneste/tab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Der har ikke ud over direktionen været ansatte i årets løb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten “Kapitalandele i dattervirksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til “Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## **Noter til årsregnskabet**

### **7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.