
Ejendomsselskabet Emilienborg ApS

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 20 73 50 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2015

Thorkil Kristensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Emilienborg 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2015

Direktion

Thorkil Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31. maj 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Emilienborg ApS
Skolegade 7B
8000 Aarhus C

Telefon: 86121990
Telefax: 86121969
E-mail: www.emilienborg.dk

CVR-nr.: 20 73 50 90
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 24. februar 1998
Regnskabsår: 17. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Thorkil Kristensen

Revision

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

Beretning

Hovedaktivitet

Ejendomsselskabet Emilienborgs hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom med fokus på udvikling af ejendomsprojekter. Virksomheden er primært vidensbaseret og står for idégenerering, udvikling og projekstyring af ejendomsprojekter. Ejendommene indgår herefter i egen portefølje eller videresælges. Selskabet har investeringer i en række tilknyttede datter- og associerede selskaber med fokus på investering i ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på DKK 33.418.454, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 118.501.165.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Nettoomsætning		555.768	329.381
Ejendommens driftsomkostninger		-133.195	-141.367
Andre eksterne omkostninger		-500.821	-482.517
Bruttoresultat		-78.248	-294.503
Personaleomkostninger	1	-1.370.712	-1.240.529
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-94.598	-94.600
Resultat før finansielle poster		-1.543.558	-1.629.632
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		33.974.672	25.636.331
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		622.092	1.341.199
Finansielle indtægter	3	731.128	794.693
Finansielle omkostninger	4	-744.705	-986.682
Resultat før skat		33.039.629	25.155.909
Skat af årets resultat	5	378.825	458.182
Årets resultat		33.418.454	25.614.091

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	99.800	98.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	33.932.410	7.447.373
Overført resultat	-613.756	18.068.318
	33.418.454	25.614.091

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger	6	1.804.455	1.817.048
Investeringsejendomme	7	2.812.175	2.648.636
Driftsmidler	6	144.083	173.588
Materielle anlægsaktiver		4.760.713	4.639.272
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	105.915.003	71.940.331
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	3.427.096	2.555.004
Andre tilgodehavender		363.393	0
Finansielle anlægsaktiver		109.705.492	74.495.335
Anlægsaktiver		114.466.205	79.134.607
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.802.724	19.728.204
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		8.228.318	1.982.289
Andre tilgodehavender		33.029	105.827
Udskudt skatteaktiv		16.149	6.186
Selskabsskat		533.121	1.433.740
Periodeafgrænsningsposter		13.635	13.514
Tilgodehavender		31.626.976	23.269.760
Likvide beholdninger		9.587.491	311.244
Omsætningsaktiver		41.214.467	23.581.004
Aktiver		155.680.672	102.715.611

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		95.078.367	61.145.957
Overført resultat		23.297.798	23.911.554
Egenkapital	10	118.501.165	85.182.511
Gæld til realkreditinstitutter		560.620	642.606
Langfristet gæld	11	560.620	642.606
Gæld til realkreditinstitutter	11	80.742	77.565
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.084.486	13.492.953
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.883.223	2.919.250
Anden gæld		470.636	302.326
Foreslået udbytte for regnskabsåret		99.800	98.400
Kortfristet gæld		36.618.887	16.890.494
Gældsforpligtelser		37.179.507	17.533.100
Passiver		155.680.672	102.715.611
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.336.300	1.197.102
Andre omkostninger til social sikring	21.628	26.694
Andre personaleomkostninger	12.784	16.733
	<u>1.370.712</u>	<u>1.240.529</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>8</u>	<u>4</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	94.598	94.600
	<u>94.598</u>	<u>94.600</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	632.689	662.415
Renteindtægter fra associerede virksomheder	85.362	92.289
Andre finansielle indtægter	13.077	39.989
	<u>731.128</u>	<u>794.693</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	599.383	832.809
Andre finansielle omkostninger	145.322	153.873
	<u>744.705</u>	<u>986.682</u>

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-369.121	-439.740
Årets udskudte skat	-9.963	-7.168
Regulering af skat vedrørende tidligere år	259	-11.274
	-378.825	-458.182
 6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Driftsmidler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.829.641	594.362
Tilgang i årets løb	0	52.500
Kostpris 31. december	1.829.641	646.862
Ned- og afskrivninger 1. januar	12.593	420.774
Årets afskrivninger	12.593	82.005
Ned- og afskrivninger 31. december	25.186	502.779
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.804.455	144.083
 7 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		2.648.636
Tilgang i årets løb		163.539
		2.812.175
Regnskabsmæssig værdi 31. december		2.812.175

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	12.147.878	12.147.878
Kostpris 31. december	12.147.878	12.147.878
Værdireguleringer 1. januar	59.792.453	53.656.122
Årets resultat	33.974.672	25.636.331
Udbytte til moderselskabet	0	-19.500.000
Værdireguleringer 31. december	93.767.125	59.792.453
Regnskabsmæssig værdi 31. december	105.915.003	71.940.331

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
MGH Ejendomme ApS	Aarhus	125.000	100%	25.166.030	2.135.882
Ejendomsselskabet RG 33 ApS	Aarhus	125.000	100%	6.877.162	1.569.787
Eborg 1 ApS	Aarhus	125.000	100%	168.415	-119.001
Eborg 2 ApS	Aarhus	125.000	100%	125.000	-
GHV Invest ApS	Aarhus	125.000	100%	18.696.010	9.722.115
Detail Byg ApS	Aarhus	125.000	100%	20.957.585	1.325.738
Godthåb Holding 2006 ApS	Aarhus	125.000	100%	13.544.432	9.565.670
Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S	København	2.596.500	33%	11.410.004	3.476.043
Ejendomsselskabet DG ApS	København	2.000.000	33%	8.969.365	6.298.438
				105.914.003	33.974.672

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
9 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.201.500	1.264.000
Tilgang i årets løb	250.000	0
Afgang i årets løb	0	-62.500
Kostpris 31. december	<u>1.451.500</u>	<u>1.201.500</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.353.504	42.462
Årets afgang	0	-30.157
Årets resultat	<u>622.092</u>	<u>1.341.199</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.975.596</u>	<u>1.353.504</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.427.096</u>	<u>2.555.004</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bellevue Ejendomsinvest A/S	Aarhus	1.000.000	30%	3.211.667	656.663
Norup/Kristensen A/S	Aarhus	500.000	50%	215.429	-34.571
				<u>3.427.096</u>	<u>622.092</u>

Noter til årsrapporten

10 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	61.145.957	23.911.554	85.182.511
Årets resultat	0	33.932.410	-513.956	33.418.454
Foreslået udbytte	0	0	-99.800	-99.800
Egenkapital 31. december	125.000	95.078.367	23.297.798	118.501.165

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

11 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2014	2013
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	197.836	295.553
Mellem 1 og 5 år	362.784	347.053
Langfristet del	560.620	642.606
Inden for 1 år	80.742	77.565
	641.362	720.171

Noter til årsrapporten

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter TDKK 720 er der afgivet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014 på TDKK 1.817.

Selskabet kautionerer delvist for MHG Ejendomme ApS, Ejendomsselskabet RG 33 ApS, Detail Byg ApS og Ejendomsselskabet DG ApS's gæld til realkreditinstitutter, som udgør TDKK 167.210.

Selskabet kautionerer for selskaber i Bellevue Ejendomsinvest A/S koncernens gæld til realkreditinstitutter, som udgør TDKK 5.840.

Selskabet kautionerer delvist for Detail Byg ApS's gæld TDKK 2.120. til pengeinstitut.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Emiliensborg ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som indeholder indtægter fra husleje og honorar, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsudgifter, herunder ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

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

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

Regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.