

**Emilia Invest A/S**  
**Nørregade 14, 2, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**  
**2012**

---

**CVR-nr. 30 90 53 42**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2013.

---

**Børge Jørgensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Emilia Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. maj 2013

### **Direktion**

Niels Aage Ballegaard

### **Bestyrelse**

Trine Ballegaard

Ole Ballegaard

Niels Aage Ballegaard

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i Emilia Invest A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Emilia Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Vejle, den 8. maj 2013

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Emilia Invest A/S Nørregade 14, 2 7100 Vejle
	CVR-nr.: 30 90 53 42
	Stiftet: 1. oktober 2007
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Trine Ballegaard Ole Ballegaard Niels Aage Ballegaard
<b>Direktion</b>	Niels Aage Ballegaard
<b>Revision</b>	Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Emilia Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

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

### 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.367.290</b>	<b>10.344.719</b>
Værdiregulering af ejendom og gæld	-6.319	-27.200
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.556	-16.556
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>9.344.415</b>	<b>10.300.963</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	500.058	2.718.136
Andre finansielle indtægter	5.925	1.556.469
1 Andre finansielle omkostninger	-3.366.531	-5.275.713
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.483.867</b>	<b>9.299.855</b>
2 Skat af årets resultat	-1.620.950	-2.325.250
<b>Årets resultat</b>	<b>4.862.917</b>	<b>6.974.605</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	4.862.917	6.974.605
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.862.917</b>	<b>6.974.605</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.598	38.154
4	Investeringsejendomme	<u>136.500.000</u>	<u>136.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>136.521.598</u>	<u>136.538.154</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>136.521.598</u></b>	<b><u>136.538.154</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.750.508	11.924.249
	Andre tilgodehavender	849.651	1.059.137
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>83.700</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.600.159</u>	<u>13.067.086</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.600.159</u></b>	<b><u>13.067.086</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>148.121.757</u></b>	<b><u>149.605.240</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Aktiekapital	500.000	500.000
7	Overført resultat	29.910.579	25.047.662
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>30.410.579</u></b>	<b><u>25.547.662</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
8	Hensættelser til udskudt skat	9.382.000	8.510.600
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>9.382.000</u></b>	<b><u>8.510.600</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
9	Gæld til realkreditinstitutter	69.039.136	69.570.997
	Deposita	2.315.214	2.761.553
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>71.354.350</u>	<u>72.332.550</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	783.018	711.340
	Gæld til pengeinstitutter	34.538.257	10.043.680
	Anden gæld	1.653.553	32.459.408
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.974.828</u>	<u>43.214.428</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>108.329.178</u></b>	<b><u>115.546.978</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>148.121.757</u></b>	<b><u>149.605.240</u></b>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>11 Eventualposter</b>			
<b>12 Nærtstående parter</b>			

**Noter**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	798.631
Andre renteomkostninger	<u>3.366.531</u>	<u>4.477.082</u>
	<b><u>3.366.531</u></b>	<b><u>5.275.713</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	749.550	703.450
Årets regulering af udskudt skat	<u>871.400</u>	<u>1.621.800</u>
	<b><u>1.620.950</u></b>	<b><u>2.325.250</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris primo		<u>82.781</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>82.781</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		44.627
Årets af- og nedskrivninger		<u>16.556</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>61.183</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>21.598</u></b>
	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>121.296.962</u>	<u>120.936.962</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>121.296.962</u></b>	<b><u>120.936.962</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	<u>15.203.038</u>	<u>15.563.038</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>15.203.038</u></b>	<b><u>15.563.038</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>136.500.000</u></b>	<b><u>136.500.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Ballegaard Ejendomsinvest A/S	<u>10.750.508</u>	<u>11.924.249</u>
	<b><u>10.750.508</u></b>	<b><u>11.924.249</u></b>
<b>6. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr.		
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	25.047.662	18.073.057
Årets overførte overskud eller underskud	<u>4.862.917</u>	<u>6.974.605</u>
	<b><u>29.910.579</u></b>	<b><u>25.047.662</u></b>
<b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	8.510.600	6.888.800
Udskudt skat af årets resultat	<u>871.400</u>	<u>1.621.800</u>
	<b><u>9.382.000</u></b>	<b><u>8.510.600</u></b>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
RD - EUR 6.439.500	48.041.246	47.872.531
RD - EUR 3.219.800	21.676.332	22.311.548
Regulering til dagsværdi	<u>104.576</u>	<u>98.258</u>
	69.822.154	70.282.337
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-783.018</u>	<u>-711.340</u>
	<b><u>69.039.136</u></b>	<b><u>69.570.997</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>65.705.164</u>	<u>66.567.038</u>

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 69.822 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 136.500 t.kr.

Selskabet har deponeret skadesløsbrev på i alt 100.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadesløsbrev giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for følgende selskabers mellemværende med Sydbank, hvor kautionisterne hæfter solidarisk: Ballegaard Ejendomsinvest A/S, Ballegaard Ejendomsservice A/S, Ballegaard Erhverv A/S, Ballegaard Erhvervsinvest A/S, Ballegaard Ejendomsudvikling A/S og Ballegaard Projektudvikling A/S.

### 12. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Ballegaard Ejendomsinvest A/S, Nørregade 14, 2, 7100 Vejle