

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

Årsrapport for
2013

CVR-nr. 30 90 53 42

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2014.

Børge Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. marts 2014

Direktion

Niels Aage Ballegaard

Bestyrelse

Trine Ballegaard

Ole Ballegaard

Niels Aage Ballegaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Emilia Invest A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Emilia Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 31. marts 2014

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 7. regnskabsår
Bestyrelse	Trine Ballegaard Ole Ballegaard Niels Aage Ballegaard
Direktion	Niels Aage Ballegaard
Revision	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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten 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

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

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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 med tilknyttede virksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år 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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Emilia Invest A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	9.498.897	9.367.290
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.798	-16.556
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-74.798	-6.319
Driftsresultat	9.411.301	9.344.415
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	538.303	500.058
Andre finansielle indtægter	112.852	5.925
Andre finansielle omkostninger	-2.481.412	-3.366.531
Resultat før skat	7.581.044	6.483.867
1 Skat af årets resultat	-662.225	-1.620.950
Årets resultat	6.918.819	4.862.917
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.918.819	4.862.917
Disponeret i alt	6.918.819	4.862.917

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.800	21.598
3	Investeringsejendomme	<u>136.500.000</u>	<u>136.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>136.508.800</u>	<u>136.521.598</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>136.508.800</u>	<u>136.521.598</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.997.475	10.750.508
	Andre tilgodehavender	<u>1.621.963</u>	<u>849.651</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>23.619.438</u>	<u>11.600.159</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>23.619.438</u>	<u>11.600.159</u>
	Aktiver i alt	<u>160.128.238</u>	<u>148.121.757</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
4	Aktiekapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	<u>36.829.398</u>	<u>29.910.579</u>
	Egenkapital i alt	<u>37.329.398</u>	<u>30.410.579</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>9.041.700</u>	<u>9.382.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>9.041.700</u>	<u>9.382.000</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	68.363.190	69.039.136
	Deposita	<u>2.339.019</u>	<u>2.315.214</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>70.702.209</u>	<u>71.354.350</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	806.184	783.018
	Gæld til pengeinstitutter	40.926.971	34.538.257
	Anden gæld	<u>1.321.776</u>	<u>1.653.553</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>43.054.931</u>	<u>36.974.828</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>113.757.140</u>	<u>108.329.178</u>
	Passiver i alt	<u>160.128.238</u>	<u>148.121.757</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			
9 Nærtstående parter			

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	1.002.525	749.550
Årets regulering af udskudt skat	892.700	871.400
Regulering udskudt skat ved ændring af skattesats	<u>-1.233.000</u>	<u>0</u>
	<u>662.225</u>	<u>1.620.950</u>
 2. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo		<u>82.781</u>
Kostpris ultimo		<u>82.781</u>
Af- og nedskrivninger primo		61.183
Årets afskrivninger		<u>12.798</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>73.981</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>8.800</u>
 3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>121.296.962</u>	<u>121.296.962</u>
Kostpris ultimo	<u>121.296.962</u>	<u>121.296.962</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>15.203.038</u>	<u>15.203.038</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>15.203.038</u>	<u>15.203.038</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>136.500.000</u>	<u>136.500.000</u>
 4. Aktiekapital		
Aktiekapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr.

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	29.910.579	25.047.662
Årets overførte overskud eller underskud	<u>6.918.819</u>	<u>4.862.917</u>
	<u>36.829.398</u>	<u>29.910.579</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
RD - DKK 48.080.000	48.080.000	48.041.246
RD - DKK 20.910.000	20.910.000	21.676.332
Regulering til dagsværdi	<u>179.374</u>	<u>104.576</u>
	69.169.374	69.822.154
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-806.184</u>	<u>-783.018</u>
	<u>68.363.190</u>	<u>69.039.136</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 69.169 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 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.

8. 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.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ballegaard Ejendomsinvest ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9. 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