

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

---

**Årsrapport for**  
**2014**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2015.

---

**Børge Jørgensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014**

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

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. maj 2015

### **Direktion**

Niels Aage Ballegaard

### **Bestyrelse**

Trine Ballegaard  
formand

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 2014. 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 26. maj 2015

### **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 8. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Trine Ballegaard, formand Ole Ballegaard Niels Aage Ballegaard
<b>Direktion</b>	Niels Aage Ballegaard
<b>Revision</b>	Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
<b>Modervirksomhed</b>	Ballegaard Ejendomsudvikling A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

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

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

Årets resultat er negativt påvirket af en nedskrivning af investeringsejendommen til dagsværdi på t.kr. 15.600 samt regulering af udskudt skat heraf. Selskabets ledelse anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **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.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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 ejendommens 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>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.144.267</b>	<b>9.498.897</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.280	-12.798
Værdiregulering af investeringsejendomme	-15.386.533	-74.798
<b>Driftsresultat</b>	<b>-6.247.546</b>	<b>9.411.301</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	869.013	538.303
Andre finansielle indtægter	78.195	112.852
Andre finansielle omkostninger	-2.431.103	-2.481.412
<b>Resultat før skat</b>	<b>-7.731.441</b>	<b>7.581.044</b>
1 Skat af årets resultat	1.504.244	-662.225
<b>Årets resultat</b>	<b>-6.227.197</b>	<b>6.918.819</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	6.918.819
Disponeret fra overført resultat	-6.227.197	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-6.227.197</b>	<b>6.918.819</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.520	8.800
3	Investeringsjendomme	<u>120.900.000</u>	<u>136.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>120.903.520</u>	<u>136.508.800</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>120.903.520</u></b>	<b><u>136.508.800</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.941.157	21.997.475
	Andre tilgodehavender	<u>1.120.862</u>	<u>1.621.963</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>25.062.019</u>	<u>23.619.438</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>25.062.019</u></b>	<b><u>23.619.438</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>145.965.539</u></b>	<b><u>160.128.238</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Aktiekapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	30.602.201	36.829.398
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>31.102.201</u></b>	<b><u>37.329.398</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	5.609.600	9.041.700
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>5.609.600</u></b>	<b><u>9.041.700</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	67.340.732	68.363.190
	Deposita	2.559.611	2.339.019
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>69.900.343</u>	<u>70.702.209</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	811.065	806.184
	Gæld til pengeinstitutter	36.968.658	40.926.971
	Anden gæld	1.573.672	1.321.776
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.353.395</u>	<u>43.054.931</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>109.253.738</u></b>	<b><u>113.757.140</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>145.965.539</u></b>	 <b><u>160.128.238</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>9</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

**Noter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	1.927.856	1.002.525
Årets regulering af udskudt skat	-3.432.100	892.700
Regulering udskudt skat ved ændring af skattesats	<u>0</u>	<u>-1.233.000</u>
	<b><u>-1.504.244</u></b>	<b><u>662.225</u></b>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u></b>
Kostpris primo		<u>82.781</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>82.781</u></b>
Afskrivninger primo		73.981
Årets afskrivninger		<u>5.280</u>
<b>Afskrivninger ultimo</b>		<b><u>79.261</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>3.520</u></b>
	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>121.296.962</u>	<u>121.296.962</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>121.296.962</u></b>	<b><u>121.296.962</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	15.203.038	15.203.038
Årets regulering til dagsværdi	<u>-15.600.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-396.962</u></b>	<b><u>15.203.038</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>120.900.000</u></b>	<b><u>136.500.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>4. 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>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	36.829.398	29.910.579
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-6.227.197</u>	<u>6.918.819</u>
	<b><u>30.602.201</u></b>	<b><u>36.829.398</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
RD - DKK 48.080.000	48.080.000	48.080.000
RD - DKK 20.910.000	20.105.890	20.910.000
Regulering til dagsværdi	<u>-34.093</u>	<u>179.374</u>
	68.151.797	69.169.374
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-811.065</u>	<u>-806.184</u>
	<b><u>67.340.732</u></b>	<b><u>68.363.190</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>61.800.000</u>	<u>64.962.000</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 68.152 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 121.000 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.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har kautioneret for følgende selskabers mellemværende med Sydbank, hvor kautionisterne hæfter solidarisk: Ballegaard Ejendomsudvikling A/S og Ballegaard Projektudvikling A/S.		

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, Ballegaard Ejendomsudvikling A/S, CVR 29 80 22 46. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 9. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

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

Ballegaard Ejendomsudvikling A/S, Nørregade 14, 2., 7100 Vejle