

## **EMN Invest ApS**

Høgevej 8A  
3400 Hillerød

CVR-nr. 27 51 21 43



### **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. marts 2020

---

Peter Følbæk Nielsen  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Godkendt revisionsinteressentselskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EMN Invest ApS  
Høgevej 8A  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 27 51 21 43

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 24. maj 2004

Hjemsted: Hillerød

### Bestyrelse

Palle L. H. Andersen  
Niels Ole Jensen  
Erik M. Nielsen  
Jesper Følbæk Nielsen

### Direktion

Erik M. Nielsen, direktør

### Revision

DØSSING & PARTNERE  
Godkendt Revisionsinteressentskab  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for EMN Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 16. marts 2020

### **Direktion**

Erik M. Nielsen  
direktør

### **Bestyrelse**

Palle L. H. Andersen

Niels Ole Jensen

Erik M. Nielsen

Jesper Følbæk Nielsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i EMN Invest ApS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EMN Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 vor 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 årsregnskabet 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 16. marts 2020

**DØSSING & PARTNERE**  
*Godkendt Revisionsinteressentskab*  
*CVR-nr. 54 87 99 11*

Carsten Bjørn Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
*MNE-nr. mne10077*

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe, sælge og eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.296.223, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 6.152.486.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for EMN Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	25-50 år	80 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Egenkapital**

#### **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 måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.260.518</b>	<b>2.270.980</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-117.492	-1.322.149
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.143.026</b>	<b>948.831</b>
Finansielle omkostninger	1	-469.943	-609.937
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.673.083</b>	<b>338.894</b>
Skat af årets resultat	2	-376.860	-264.933
<b>Årets resultat</b>		<b>1.296.223</b>	<b>73.961</b>
Overført resultat		1.296.223	73.961
		<b>1.296.223</b>	<b>73.961</b>

## Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		28.930.459	28.137.933
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.930.459</b>	<b>28.137.933</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>28.930.459</b>	<b>28.137.933</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		178.333	208.411
Andre tilgodehavender		91.250	117.472
Periodeafgrænsningsposter		33.427	37.418
<b>Tilgodehavender</b>		<b>303.010</b>	<b>363.301</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>117.393</b>	<b>287.976</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>420.403</b>	<b>651.277</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>29.350.862</b>	<b>28.789.210</b>

## Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		312.500	312.500
Overført resultat		5.839.986	4.543.763
<b>Egenkapital</b>	3	<b>6.152.486</b>	<b>4.856.263</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.215.949	1.045.073
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.215.949</b>	<b>1.045.073</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.684.025	14.901.228
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>13.684.025</b>	<b>14.901.228</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.181.071	1.140.647
Banker		4.489.978	4.521.117
Leverandører af varer og tjenesteydelser		452.481	77.405
Gæld til associerede virksomheder		1.006.767	968.007
Selskabsskat		195.984	201.599
Anden gæld		764.930	880.446
Periodeafgrænsningsposter		207.191	197.425
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.298.402</b>	<b>7.986.646</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>21.982.427</b>	<b>22.887.874</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>29.350.862</b>	<b>28.789.210</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2019	2018	
	kr.	kr.	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	38.760	94.691	
Andre finansielle omkostninger	431.183	515.246	
	<b>469.943</b>	<b>609.937</b>	
	<b>469.943</b>	<b>609.937</b>	
 <b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	205.984	201.599	
Årets udskudte skat	170.876	61.185	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	2.149	
	<b>376.860</b>	<b>264.933</b>	
	<b>376.860</b>	<b>264.933</b>	
 <b>3 Egenkapital</b>			
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	312.500	4.543.763	4.856.263
Årets resultat	0	1.296.223	1.296.223
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>312.500</b>	<b>5.839.986</b>	<b>6.152.486</b>
	<b>312.500</b>	<b>5.839.986</b>	<b>6.152.486</b>

Virksomhedskapitalen består af anparter à nominelt kr. 500 eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til reakreditinstitutter	16.041.875	14.865.096	1.181.071	8.922.000
	<b>16.041.875</b>	<b>14.865.096</b>	<b>1.181.071</b>	<b>8.922.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld er der stillet sikkerhed i ejendomme via ejerpantebreve på t.kr. 23.340.