



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EMILSMINDE-BYG APS
HØFFDINGSVEJ 22, 1. SAL, 2500 VALBY
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. september 2016

Nicholas Haaning

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Emilsminde-Byg ApS Høffdingsvej 22, 1. sal 2500 Valby
	CVR-nr.: 29 53 23 62 Stiftet: 1. maj 2006 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
Direktion	Nicholas Haaning
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Advokat	Lønberg & Christensen Esplanaden 14 1263 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Emilsminde-Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. september 2016

Direktion

Nicholas Haaning

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Emilsminde-Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Emilsminde-Byg ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme og bygninger på lejet grund. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

Vurdering af ejendomme og udskudt skat

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 30. april 2016 vurderet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner. Vi henviser til noten "Investeringsejendomme".

Ledelsen forventer at udskudt skatteaktiv kan anvendes.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen finder periodens resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsperiodens afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabets lån fra kapitalejer fastholdes til 30. april 2017, med mindre der er tilstrækkelig overskydende likviditet, ligesom kapitalejer har til hensigt at tilføre den nødvendige finansiering af selskabets drift om nødvendigt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Emilsminde-Byg ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår forsikringer, el, vand og varme m.m.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

Årets skat, 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 danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Tilskud modregnes i anskaffelsessummen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Bygninger.....	10-20 år	0-30%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		51.966	707.276
Af- og nedskrivninger.....		-76.928	-26.927
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.063.459	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-13.840	-18.193
DRIFTSRESULTAT.....		1.024.657	662.156
Andre finansielle indtægter.....		40.213	30.275
Andre finansielle omkostninger.....		-259.296	-140.935
RESULTAT FØR SKAT.....		805.574	551.496
Skat af årets resultat.....	1	53.690	-133.509
ÅRETS RESULTAT.....		859.264	417.987
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		859.264	417.987
I ALT.....		859.264	417.987

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		1.049.421	1.126.348
Investeringsjendomme.....		13.095.000	12.025.925
Materielle anlægsaktiver.....	2	14.144.421	13.152.273
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		1.636.952	1.422.581
Finansielle anlægsaktiver.....	3	1.636.952	1.422.581
ANLÆGSAKTIVER.....		15.781.373	14.574.854
Udsudte skatteaktiver.....		96.511	42.821
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	4.000
Tilgodehavender.....		96.511	46.821
Likvide beholdninger.....		44	67.320
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		96.555	114.141
AKTIVER.....		15.877.928	14.688.995

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.764.773	905.509
EGENKAPITAL.....	4	1.889.773	1.030.509
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.178.504	6.362.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		192.000	400.000
Anden gæld.....		6.940.987	6.269.587
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	13.311.491	13.031.639
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	198.124	107.548
Gæld til pengeinstitutter.....		9.100	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		34.620	33.640
Anden gæld.....		434.820	485.659
Kortfristede gældsforpligtelser.....		676.664	626.847
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.988.155	13.658.486
PASSIVER.....		15.877.928	14.688.995
 Eventualposter mv.	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Usikkerhed ved ejendomme og udskudt skat	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	7.810	
Regulering af udskudt skat.....	-53.690	125.699	
	-53.690	133.509	

Materielle anlægsaktiver

2

	Grunde og bygninger	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. maj 2015.....	1.485.173	12.025.925
Tilgang.....	0	5.616
Kostpris 30. april 2016.....	1.485.173	12.031.541
Årets opskrivninger	0	1.063.459
Opskrivninger 30. april 2016.....	0	1.063.459
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015	358.826	0
Årets afskrivninger	76.926	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2016.....	435.752	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....	1.049.421	13.095.000

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 30. april 2016 vurderet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner.

Finansielle anlægsaktiver

3

	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. maj 2015.....	1.422.581
Tilgang.....	214.371
Kostpris 30. april 2016.....	1.636.952
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....	1.636.952

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2015.....	125.000	905.509	1.030.509
Forslag til årets resultatdisponering.....		859.264	859.264
Egenkapital 30. april 2016.....	125.000	1.764.773	1.889.773

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	6.469.600	6.376.628	198.124	5.584.133	
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	400.000	192.000	0	0	
Anden gæld.....	6.269.587	6.940.987	0	6.940.987	
	13.139.187	13.509.615	198.124	12.525.120	

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Nimich ApS er administrationselskab for sambeskatningen.

Usikkerhed ved going concern

7

Selskabets lån fra kapitalejer fastholdes til 30. april 2017, med mindre der er tilstrækkelig overskydende likviditet, ligesom kapitalejer har til hensigt at tilføre den nødvendige finansiering af selskabets drift indtil ejendomme under opførelse bliver solgt.

Usikkerhed ved ejendomme og udskudt skat

8

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 30. april 2016 vurderet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner.

Ledelsen forventer at udskudt skatteaktiv kan anvendes.