



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
FRUEBJERGVEJ 3, 2100 KØBENHAVN Ø
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. juli 2017

Nicholas Haaning

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Emilsminde-Byg ApS Fruebjergvej 3 2100 København Ø
	CVR-nr.: 29 53 23 62 Stiftet: 1. maj 2006 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
Direktion	Nicholas Haaning
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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 14. juli 2017

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 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 14. juli 2017

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. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

Vurdering af ejendomme

Boligudlejningsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien pr. 30. april 2017 er beregnet på baggrund af gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning kvm. priser ændrer sig, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2017 udviser et resultat på DKK -950.054 mod DKK 859.264 for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK 939.719.

Ledelsen finder periodens resultat som forventet.

Selskabets finansiering 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.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		74.175	51.964
Personaleomkostninger.....	1	-430.000	0
Af- og nedskrivninger.....		0	-76.926
Andre driftsomkostninger.....		-740.573	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		388.730	1.063.459
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	-13.840
DRIFTSRESULTAT		-707.668	1.024.657
Andre finansielle indtægter.....	2	52.874	40.213
Andre finansielle omkostninger.....	3	-249.448	-259.296
RESULTAT FØR SKAT		-904.242	805.574
Skat af årets resultat.....	4	-45.812	53.690
ÅRETS RESULTAT		-950.054	859.264
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-950.054	859.264
I ALT		-950.054	859.264

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		0	1.049.421
Investeringsjendomme.....		4.800.000	13.095.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	4.800.000	14.144.421
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		0	1.636.952
Finansielle anlægsaktiver.....	6	0	1.636.952
ANLÆGSAKTIVER.....		4.800.000	15.781.373
Udsudte skatteaktiver.....		863	96.511
Andre tilgodehavender.....		32.187	0
Tilgodehavender.....		33.050	96.511
Likvide beholdninger.....		45.839	43
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		78.889	96.554
AKTIVER.....		4.878.889	15.877.927

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		814.719	1.764.773
EGENKAPITAL.....	7	939.719	1.889.773
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.980.826	6.178.504
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.518.305	7.132.987
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	3.499.131	13.311.491
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	71.880	198.124
Gæld til pengeinstitutter.....		0	9.100
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		90.525	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	34.620
Anden gæld.....		277.634	434.819
Kortfristede gældsforpligtelser.....		440.039	676.663
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.939.170	13.988.154
PASSIVER.....		4.878.889	15.877.927
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)			
Løn og gager.....	430.000	0	
	430.000	0	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	52.874	40.169	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	44	
	52.874	40.213	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	249.448	259.296	
	249.448	259.296	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	45.812	-53.690	
	45.812	-53.690	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. maj 2016.....	1.485.173	12.031.541	
Afgang.....	-1.485.173	-8.684.590	
Kostpris 30. april 2017.....	0	3.346.951	
Opskrivninger 1. maj 2016.....	0	1.063.459	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	0	860	
Årets opskrivninger.....	0	388.730	
Opskrivninger 30. april 2017.....	0	1.453.049	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016.....	435.752	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-435.752	0	
Af- og nedskrivninger 30. april 2017.....	0	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....	0	4.800.000	

Investeringsejendomme består af 1 boligejendomme i Holte. Dagsværdien pr. 30. april 2017 er beregnet på baggrund af gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning kvm. priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Boligudlejningsejendommene, værdiansat til 4,8 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Gennemsnitlig kvm pris er ca. 26 tkr. hvilket svarer til en handelspris på ca. 4,8 mio. kr.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. maj 2016.....	1.636.951
Tilgang.....	556.696
Afgang.....	-2.193.647
Kostpris 30. april 2017.....	0

Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2016.....	125.000	1.764.773	1.889.773
Forslag til årets resultatdisponering.....		-950.054	-950.054
Egenkapital 30. april 2017.....	125.000	814.719	939.719

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/5 2016 gæld i alt	30/4 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.376.628	2.052.706	71.880	1.765.186
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	7.132.987	1.518.305	0	0
	13.509.615	3.571.011	71.880	1.765.186

Eventualposter mv.

9

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Nimich Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituter t.DKK 2.052 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.800.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Emilsminde-Byg ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den beløbsmæssige indvirkning af praksisændringen medfører en forøgelse af årets resultat efter skat med kr. 30.245, en reduktion af balancesummen med kr. 38.776, mens egenkapitalen er forhøjes med kr. 30.245.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede 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, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Boligudlejningsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.