

Emida Invest ApS

Johannesvej 1 A, 2680 Solrød Strand

CVR-nr. 30 57 46 48

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. november 2016.

Kent Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Emida Invest ApS.

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 11. oktober 2016

Direktion

Kent Olsen

Stefan Schmidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Emida Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Emida Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, den 11. oktober 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Emida Invest ApS Johannesvej 1 A 2680 Solrød Strand
	CVR-nr.: 30 57 46 48
	Stiftet: 27. april 2007
	Hjemsted: Solrød
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 9. regnskabsår
Direktion	Kent Olsen Stefan Schmidt
Revision	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Statsautoriseret revisor
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S, Søndre Alle 1, 4600 Køge
Modervirksomhed	Kentec Ingeniørfirma ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år, bestået i at erhverve, eje og udleje fast ejendom samt andet dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 957.540 kr. mod 1.023.961 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 341.670 kr. mod 319.812 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2015/16 faldet med 3.406 kr., nemlig fra 293.613 kr. til 290.207 kr.

Fortsat drift

Selskabet har i forrige regnskabsår fået ændret sin finansiering hvorved driften er forbedret. Det er en forudsætning for fortsat drift, at selskabets anpartshavere ikke kræver mellemregninger indfriet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Emida Invest ApS 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 sambeskatte 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Investeringssejendomme 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 Emida Invest ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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 skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	957.540	1.023.961
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-221.544	-221.554
Driftsresultat	735.996	802.407
Andre finansielle indtægter	178	300
2 Øvrige finansielle omkostninger	-394.504	-482.895
Resultat før skat	341.670	319.812
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	341.670	319.812
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	341.670	319.812
Disponeret i alt	341.670	319.812

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Investerings-ejendomme	13.008.074	13.229.618
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.008.074</u>	<u>13.229.618</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.008.074</u>	<u>13.229.618</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	113.668	113.668
Tilgodehavende selskabsskat	0	48.906
Periodeafgrænsningsposter	<u>14.623</u>	<u>10.111</u>
Tilgodehavender i alt	<u>128.291</u>	<u>172.685</u>
Likvide beholdninger	<u>290.207</u>	<u>293.613</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>418.498</u>	<u>466.298</u>
Aktiver i alt	<u>13.426.572</u>	<u>13.695.916</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	<u>-3.642.235</u>	<u>-3.983.905</u>
	Egenkapital i alt	<u>-3.517.235</u>	<u>-3.858.905</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.859.991	7.271.410
	Deposita	<u>273.338</u>	<u>273.338</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.133.329</u>	<u>7.544.748</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	410.000	404.392
	Gæld til pengeinstitutter	25	25
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	290.397	194.359
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.950	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.652.112	4.830.418
	Anden gæld	<u>4.426.994</u>	<u>4.565.879</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.810.478</u>	<u>10.010.073</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.943.807</u>	<u>17.554.821</u>
	Passiver i alt	<u>13.426.572</u>	<u>13.695.916</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Fortsat drift		
Selskabet har i forrige regnskabsår fået ændret sin finansiering hvorved driften er forbedret. Det en forudsætning for fortsat drift, at selskabets anpartshavere ikke kræver mellemregninger indfriet.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	140.600	197.396
Andre finansielle omkostninger	253.904	285.499
	<u>394.504</u>	<u>482.895</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
		<u>14.171.190</u>
Kostpris 1. juli 2015		<u>14.171.190</u>
Kostpris 30. juni 2016		<u>14.171.190</u>
Afskrivninger 1. juli 2015		941.562
Årets afskrivninger		<u>221.554</u>
Afskrivninger 30. juni 2016		<u>1.163.116</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>13.008.074</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015		<u>14.400.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	-3.983.905	-4.303.717
Årets overførte overskud eller underskud	<u>341.670</u>	<u>319.812</u>
	<u>-3.642.235</u>	<u>-3.983.905</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	410.000	5.204.244	7.269.991	7.675.802
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>273.338</u>	<u>273.338</u>
	<u>410.000</u>	<u>5.204.244</u>	<u>7.543.329</u>	<u>7.949.140</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.270 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev på 8.313 t.kr.. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 13.009 t.kr.

8. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kentec Ingeniørfirma ApS, CVR-nr. 26433827 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Stefan Schmidt

Direktionsmedlem

På vegne af: Emida Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-510700464232

IP: 62.74.14.105

2016-11-27 10:07:58Z

NEM ID 

Kent Olsen

Direktionsmedlem

På vegne af: Kentec Ingeniørfirma ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-536519110660

IP: 5.103.250.224

2016-11-28 08:55:29Z

NEM ID 

Søren Deleuran

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REVISION A/S

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 87.54.44.190

2016-11-30 10:37:53Z

NEM ID 

Kent Olsen

Dirigent

På vegne af: Kentec Ingeniørfirma ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-536519110660

IP: 5.103.250.224

2016-11-30 11:21:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: O1E0T-ZIC56-2EM13-35JYF-X710-MTE5B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>