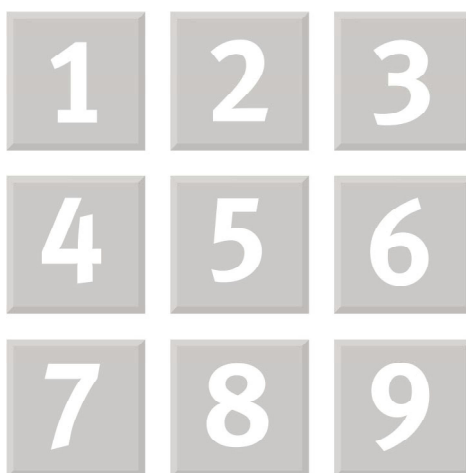


Ejendomsselskabet EMCO ApS

Vinkelvej 8
2990 Nivå

CVR-nr. 32 64 73 91



Årsrapport for perioden 1. oktober 2015 til 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. februar 2017

Henrik Lisberg Nielsen
Dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet EMCO ApS
Vinkelvej 8
2990 Nivå

CVR-nr.: 32 64 73 91
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 3. december 2009
Regnskabsår: 7. regnskabsår
Hjemsted: Hillerød

Direktion

Henrik Lisberg Nielsen, direktør

Revision

Døssing & Partnere
Revisionsinteressentskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet EMCO 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. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 28. januar 2017

Direktion

Henrik Lisberg Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet EMCO ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet EMCO ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 28. januar 2017

Døssing & Partnere
Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 54 87 99 11

Morten Rasmussen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering og administration af fast ejendom, samt anden efter direktioens skøn hermed forbunden virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 451.880, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.614.654.

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 Ejendomsselskabet EMCO ApS for 2015/16 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 2015/16 er aflagt i kr..

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægt fra ejendomsudlejning og indregnes efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende lejeindtægter og administration.

Ejendomsomkostninger

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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
Produktionsbygninger	50 år	42 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.016.089	809.398
Resultat før af- og nedskrivninger		1.016.089	809.398
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-131.653	-105.152
Resultat før finansielle poster		884.436	704.246
Finansielle indtægter		1.163	3.227
Finansielle omkostninger	2	-316.045	-225.314
Resultat før skat		569.554	482.159
Skat af årets resultat	3	-117.674	-142.672
Årets resultat		451.880	339.487
Overført resultat		451.880	339.487
		451.880	339.487

Balance 30. september

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.534.337	10.588.306
Materielle anlægsaktiver	4	10.534.337	10.588.306
Anlægsaktiver i alt		10.534.337	10.588.306
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		109.430	22.141
Periodeafgrænsningsposter		40.776	39.075
Tilgodehavender		150.206	61.216
Likvide beholdninger		112.670	95.733
Omsætningsaktiver i alt		262.876	156.949
Aktiver i alt		10.797.213	10.745.255

Balance 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		375.000	375.000
Overført resultat		1.114.654	662.774
Egenkapital	5	1.614.654	1.162.774
Hensættelse til udskudt skat		166.000	129.000
Hensatte forpligtelser i alt		166.000	129.000
Banker		1.385.001	1.446.959
Gæld til realkreditinstitutter		5.929.641	6.243.848
Selskabsskat		80.674	102.672
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.395.316	7.793.479
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	502.000	547.454
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	72.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	28.481
Gæld til tilknyttede virksomheder		932.571	900.526
Selskabsskat		102.672	35.574
Anden gæld		59.000	75.967
Kortfristede gældsforpligtelser		1.621.243	1.660.002
Gældsforpligtelser i alt		9.016.559	9.453.481
Passiver i alt		10.797.213	10.745.255
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	131.653	105.152
	131.653	105.152
 der fordeler sig således:		
Bygninger	131.653	105.152
	131.653	105.152
 2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	34.500	32.833
Andre finansielle omkostninger	281.545	192.481
	316.045	225.314
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	80.674	102.672
Årets udskudte skat	37.000	40.000
	117.674	142.672

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2015	11.003.321
Tilgang i årets løb	77.684
Kostpris 30. september 2016	11.081.005
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	415.015
Årets afskrivninger	131.653
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	546.668
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	10.534.337

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	375.000	662.774	1.162.774
Årets resultat	0	0	451.880	451.880
Egenkapital 30. september 2016	125.000	375.000	1.114.654	1.614.654

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.636.413	1.515.001	0	1.275.000
Gæld til realkreditinstitutter	6.601.848	6.301.641	502.000	3.625.000
Selskabsskat	102.672	80.674	0	0
	8.340.933	7.897.316	502.000	4.900.000

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet EMCO Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover den tinglyste prioritetsgæld kr. 6.778.000, er der tinglyst et ejerpantebrev på hhv. kr. 6.550.000 i ejendommen Høgevej 6 samt kr. 1.000.000 i ejendommen Høgevej 4. Ejerpantebreve ligger i sikkerhed for alt mellemværende mellem Nykredit Bank A/S og Ejendomsselskabet Emco ApS.

Ligeledes er der indgået finansielle kontrakter på kr. 2.847.875 til sikring af renteloft på 2,71 % p.a. Marktedsværdiopgørelsen er pr. 30. september 2016 på kr. 367.683 i Nykredits favør.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S er der af de likvide midler håndpantset kr. 83.013.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Lisberg Nielsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-702787702859

IP: 109.70.54.109

2017-02-27 09:20:30Z

NEM ID 

Morten Rasmussen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1099045046339

IP: 195.215.238.238

2017-02-27 09:41:00Z

NEM ID 

Henrik Lisberg Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-702787702859

IP: 109.70.54.109

2017-02-27 14:07:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WG3JY-GLFIU-IPZKX-VYH2S-57NJT-180IE

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>