

Emsen A/S
Rosengade 12
8000 Aarhus C
CVR-nr. 33239823

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.12.2016

Dirigent

Navn: Jørgen Peter Danielsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Anvendt regnskabspraksis | 2 |
| Resultatopgørelse for 2015/16 | 2 |
| Balance pr. 30.09.2016 | 2 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16 | 2 |
| Noter | 2 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Emsen A/S
Rosengade 12
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33239823
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Bestyrelse

Carsten Led-Jensen, formand
Per Sorvad Christensen
Jørgen Peter Danielsen

Direktion

Jørgen Peter Danielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Emsen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.12.2016

Direktion

Jørgen Peter Danielsen

Bestyrelse

Carsten Led-Jensen
formand

Per Sorvad Christensen

Jørgen Peter Danielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Emsen A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Emsen A/S for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015/16 udgør et overskud, hvilket vurderes tilfredsstillende.

For 2016/17 forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og afgifter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 30 år |
|-----------|-------|

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 4.435.242 | 4.328.276 |
| Af- og nedskrivninger | | <u>(1.379.394)</u> | <u>(1.379.394)</u> |
| Driftsresultat | | 3.055.848 | 2.948.882 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | <u>(1.085.089)</u> | <u>(1.256.477)</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 1.970.759 | 1.692.405 |
| Skat af ordinært resultat | 2 | <u>(434.042)</u> | <u>(390.613)</u> |
| Årets resultat | | <u>1.536.717</u> | <u>1.301.792</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>1.536.717</u> | <u>1.301.792</u> |
| | | <u>1.536.717</u> | <u>1.301.792</u> |

Balance pr. 30.09.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 kr.</u> |
|---|-------------|------------------------|------------------------|
| Grunde og bygninger | | 71.853.020 | 73.232.414 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 71.853.020 | 73.232.414 |
| Anlægsaktiver | | 71.853.020 | 73.232.414 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 111.733 | 24.122 |
| Udskudt skat | | 266.000 | 181.000 |
| Andre tilgodehavender | | 42.772 | 16.377 |
| Tilgodehavender | | 420.505 | 221.499 |
| Likvide beholdninger | | 1.052.310 | 256.179 |
| Omsætningsaktiver | | 1.472.815 | 477.678 |
| Aktiver | | 73.325.835 | 73.710.092 |

Balance pr. 30.09.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital | 4 | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 4.998.642 | 3.461.925 |
| Egenkapital | | <u>20.998.642</u> | <u>19.461.925</u> |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 40.490.359 | 41.081.336 |
| Anden gæld | | 1.415.135 | 1.415.135 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>41.905.494</u> | <u>42.496.471</u> |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 598.381 | 575.674 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 7.640.968 | 9.242.143 |
| Skyldig selskabsskat | | 997.655 | 942.663 |
| Anden gæld | | 1.184.695 | 991.216 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>10.421.699</u> | <u>11.751.696</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>52.327.193</u> | <u>54.248.167</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>73.325.835</u> | <u>73.710.092</u> |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud el- ler under- skud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 16.000.000 | 3.461.925 | 19.461.925 |
| Årets resultat | 0 | 1.536.717 | 1.536.717 |
| Egenkapital ultimo | 16.000.000 | 4.998.642 | 20.998.642 |

Noter

| | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>kr.</u> | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| 1. Andre finansielle omkostninger | | | | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 84.776 | 248.047 | | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.000.313 | 1.008.430 | | | |
| | <u>1.085.089</u> | <u>1.256.477</u> | | | |
| | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>kr.</u> | | | |
| 2. Skat af ordinært resultat | | | | | |
| Aktuel skat | 519.042 | 478.613 | | | |
| Ændring af udskudt skat | (85.000) | (88.000) | | | |
| | <u>434.042</u> | <u>390.613</u> | | | |
| | | | | | <u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u> |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | | | | |
| Kostpris primo | | | | | 77.025.748 |
| Kostpris ultimo | | | | | <u>77.025.748</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | | | | | (3.793.334) |
| Årets afskrivninger | | | | | (1.379.394) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | | | | <u>(5.172.728)</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | | | | <u>71.853.020</u> |
| | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>kr.</u> | <u>2013/14</u> <u>kr.</u> | <u>2012/13</u> <u>kr.</u> | <u>2011/12</u> <u>kr.</u> |
| 4. Virksomheds-kapital | | | | | |
| Bevægelser i virksomheds-kapitalen | | | | | |
| Virksomhedskapital primo | 16.000.000 | 16.000.000 | 16.000.000 | 500.000 | 500.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 0 | 15.500.000 | 0 |
| Virksomhedskapital ultimo | <u>16.000.000</u> | <u>16.000.000</u> | <u>16.000.000</u> | <u>16.000.000</u> | <u>500.000</u> |

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr. | Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr. | Restgæld ef- ter 5 år kr. |
|---|---|---|---|--|
| 5. Langfristede gælds- forpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 598.381 | 575.674 | 40.490.359 | 38.550.725 |
| Anden gæld | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>1.415.135</u> | <u>0</u> |
| | <u>598.381</u> | <u>575.674</u> | <u>41.905.494</u> | <u>38.550.725</u> |

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jørgen Danielsen ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom er 71.853.020 kr.