



Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20
E mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15
E mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 73 42 09 98
E-mail: sonderborg@s-revision.dk

www.s-revision.dk

EM Estate ApS

Indkildevej 6A, 9210 Aalborg

CVR-nr. 33 26 65 61

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2016.

Esben F. Wellendorf
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for EM Estate 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.

Aalborg, den 12. december 2016

Direktion

Martin Bjørn Thomsen

Esben Wellendorf

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EM Estate ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EM Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Padborg, den 12. december 2016

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Søren Kring
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

EM Estate ApS
Indkildevej 6A
9210 Aalborg

CVR-nr.: 33 26 65 61
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Martin Bjørn Thomsen
Esben Wellendorf

Revision

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvegade 6
6330 Padborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsadministration, -køb og -handel og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2015/16 er afsluttet med et overskud på kr. 119.339 mod et underskud i 2014/15 på t.kr. 30. Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2016 kr. 3.114.761.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EM Estate 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt ejendommens drift.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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:

Bygninger 50 år

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	452.565	371
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-168.178	-192
Driftsresultat	284.387	179
Andre finansielle indtægter	5.506	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-129.458	-161
Resultat før skat	160.435	18
Skat af årets resultat	-41.096	-48
Årets resultat	119.339	-30
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	119.339	0
Disponeret fra overført resultat	0	-30
Disponeret i alt	119.339	-30

Balance 30. juni

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>6.033.735</u>	<u>7.730</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.033.735</u>	<u>7.730</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.033.735</u>	<u>7.730</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	<u>1.528.117</u>	<u>1.081</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>1.528.117</u>	<u>1.081</u>
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.587</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.587</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>141.318</u>	<u>137</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.673.022</u>	<u>1.218</u>
	Aktiver i alt	<u>7.706.757</u>	<u>8.948</u>

Balance 30. juni

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
3 Anpartskapital	1.000.000	1.000
3 Overført resultat	2.114.761	1.995
Egenkapital i alt	<u>3.114.761</u>	<u>2.995</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.257.521	2.338
5 Gæld til pengeinstitutter	1.241.608	1.435
Gæld til tilknyttede virksomheder	677.560	1.886
Deposita	82.850	99
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.259.539</u>	<u>5.758</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	193.100	112
Selskabsskat	90.567	49
Anden gæld	48.790	34
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>332.457</u>	<u>195</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.591.996</u>	<u>5.953</u>
Passiver i alt	<u>7.706.757</u>	<u>8.948</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	30.994	59
Andre finansielle omkostninger	98.464	102
	129.458	161

2. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. juli 2015	8.408.868
Afgang	-1.710.525
Kostpris 30. juni 2016	6.698.343
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	678.838
Årets afskrivninger	168.178
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-182.408
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	664.608
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	6.033.735

3. Egenkapital

	Anpartskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2015	1.000.000	1.995.422	2.995.422
Overført fra resultatdisponering	0	119.339	119.339
Egenkapital 30. juni 2016	1.000.000	2.114.761	3.114.761

Der har siden selskabets stiftelse været følgende bevægelser på anpartskapitalen:

12.03.2014 Kapitalforhøjelse, kr. 920.000

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.343.421	2.429
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-85.900</u>	<u>-91</u>
	<u>2.257.521</u>	<u>2.338</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>1.797.000</u>	 <u>1.883.000</u>
 5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.348.808	1.456
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-107.200</u>	<u>-21</u>
	<u>1.241.608</u>	<u>1.435</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>707.000</u>	 <u>1.351</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.258 t.kr., er der givet nominel pant på 2.715 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 3.107 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til eventualforpligtelser som led i tinglyst tvangsmedlemskab af ejerforeninger, er der givet pant på nominelt 71 t.kr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 1.603 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.349 t.kr., er der givet nominel pant på 220 t.euro. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 2.927 t.kr.

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."

Esben Frederik Wellendorf

Direktør

På vegne af: EM Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-170919710916

IP: 2.108.250.53

2016-12-13 09:49:42Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

På vegne af: EM Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-436751382416

IP: 62.23.113.178

2016-12-13 14:02:15Z

NEM ID 

Søren Kring

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Sønderjyllands Revision

Serienummer: CVR:18061635-RID:1143292481106

IP: 5.56.151.4

2016-12-14 05:32:37Z

NEM ID 

Esben Frederik Wellendorf

Dirigent

På vegne af: EM Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-170919710916

IP: 77.68.227.184

2016-12-14 09:22:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CE05C-M22PJ-EC2M2-M2FJ3-MHU5N-WQWZB

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>