



**Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28<sup>1</sup> · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# **EM Estate ApS**

**Indkildevej 6A, 9210 Aalborg**

**CVR-nr. 33 26 65 61**

## **Årsrapport**

**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2018.

---

Esben F. Wellendorf  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. november 2018

### **Direktion**

Martin Bjørn Thomsen

Esben Wellendorf

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i EM Estate ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EM Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Padborg, den 27. november 2018

### **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

**Søren Kring**  
Statsaut. revisor  
mne31458

## 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**

Det ordinære resultat efter skat udgør -177.572 kr. mod 1.849 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## **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, andre driftsindtægter 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt ejendommenes drift.

### **Af- og nedskrivninger**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. 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 posterings direkte i 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

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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.

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 proventuet 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>	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>130.935</b>	<b>2.593</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-69.168	-69
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>61.767</b>	<b>2.524</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	62.811	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-258.817	-102
<b>Resultat før skat</b>	<b>-134.239</b>	<b>2.422</b>
Skat af årets resultat	-43.333	-573
<b>Årets resultat</b>	<b>-177.572</b>	<b>1.849</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.800
Disponeret fra overført resultat	-177.572	-951
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-177.572</b>	<b>1.849</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	2.968.640	3.037
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.968.640</u>	<u>3.037</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.968.640</u></b>	<b><u>3.037</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	4.425
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.087</u>	<u>8</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.087</u>	<u>4.433</u>
	Likvide beholdninger	<u>852.168</u>	<u>350</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>856.255</u></b>	<b><u>4.783</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.824.895</u></b>	<b><u>7.820</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	85.953	264
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.800
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.085.953</u></b>	<b><u>4.064</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.565.641	1.647
	Deposita	42.500	43
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.608.141</u>	<u>1.690</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	76.700	1.386
	Gæld til tilknyttede virksomheder	403.535	22
	Selskabsskat	600.398	612
	Anden gæld	50.168	46
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.130.801</u>	<u>2.066</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.738.942</u></b>	<b><u>3.756</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.824.895</u></b>	<b><u>7.820</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

## Noter

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	44.646	7
Andre finansielle omkostninger	214.171	95
	<b>258.817</b>	<b>102</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2017	3.458.389	6.698
Tilgang i årets løb	0	28
Afgang i årets løb	0	-3.268
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b>3.458.389</b>	<b>3.458</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	-420.581	-665
Årets afskrivninger	-69.168	-69
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	313
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2018</b>	<b>-489.749</b>	<b>-421</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b>2.968.640</b>	<b>3.037</b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.642.341	1.714
Heraf forfalder inden for 1 år	-76.700	-67
	<b>1.565.641</b>	<b>1.647</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.301.000	1.378
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.642 t.kr., er der givet nominel pant på 2.065 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 2.969 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til eventualforpligtelser som led i tinglyst tvangsmedlemsskab af ejerforeninger, er der givet pant på nominelt 41 t.kr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 1.532 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: 77.68.xxx.xxx

2018-11-28 08:37:15Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Direktør

På vegne af: EM Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-436751382416

IP: 109.40.xxx.xxx

2018-11-29 14:16:23Z

NEM ID 

## Søren Kring

### Revisor

På vegne af: Sønderjyllands Revision

Serienummer: CVR:18061635-RID:1143292481106

IP: 5.56.xxx.xxx

2018-11-29 15:36:08Z

NEM ID 

## Esben Frederik Wellendorf

### Dirigent

På vegne af: EM Estate Aps

Serienummer: PID:9208-2002-2-170919710916

IP: 188.180.xxx.xxx

2018-11-29 16:07:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EGN02-EX82U-W5TIGQ-H34KQ-UYQ70-0UJAXL

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](mailto: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>