

---

# EMBA Invest ApS

Egedal 1A, lejl. 1  
2690 Karlslunde

CVR-nr. 35 14 46 68

## Årsrapport for 2016/17 5. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 7. oktober 2017

Dirigent



Cecilie Buch-Andersen

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

---

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskabet for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017

Resultatopgørelse for 2016/17 8

Balance pr. 30. juni 2017 9

Noter til årsregnskabet 11

Anvendt regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for EMBA Invest ApS for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

---

Det er min opfattelse at åregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, 7. oktober 2017

**Direktion:**



Emil Buch-Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EMBA Invest ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EMBA Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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. Der er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revision. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser og dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

---

Herlev, 7. oktober 2017

**Revisionsfirmaet Svend Dørffer**

**Registreret Revisionsanpartsselskab**

CVR nr. 15 05 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor

# Selskabsoplysninger

**Anpartsselskabet:** EMBA Invest ApS  
Egedal 1A, lejl. 1  
2690 Karlslunde

CVR nr.: 35 14 46 68  
Stiftet: 18. marts 2013  
Hjemsted: Greve  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

---

**Direktion:** Emil Buch-Andersen

**Bankforbindelse:** Jyske Bank

**Revisor:** Revisionsfirmaet Svend Dørffer  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Smedeholm 13 C, 1 tv, 2730 Herlev  
CVR nr. 15 65 97 77

# Ledelsesberetningen

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i og besidde kapitalandele i ejendomsselskaber.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

---

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 2.587 mod t.kr. 1.571 i 2015/16.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i indeværende regnskabsår.

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har via investeringen i Rent Estate A/S i juli 2017 købt selskabet Ejendommen Marielundvej 46 ApS. Opkøbet forventes at have en positiv indvirkning på fremtiden men vurderes ikke at forrykke ved årsrapportens udsagn.

Der er udover ovenstående ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.



## Resultatopgørelse for 2016/17

	Note	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
		kr.	kr.
Indtægter fra andre kapitalandele mv. der er anlægsaktiver		2.597.191	1.574.297
Andre finansielle indtægter	2	75	0
Andre finansielle omkostninger	3	-10.584	-3.607
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.586.682</b>	<b>1.570.690</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.586.682</b>	<b>1.570.690</b>
 <b>Forslag til resultat disponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.597.191	1.554.297
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		103.400	59.099
Overført resultat		-113.909	-42.706
<b>I alt disponering</b>		<b>2.586.682</b>	<b>1.570.690</b>

## Balance pr. 30. juni 2017

Aktiver	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>7.558.107</u>	<u>4.866.981</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	4	<u>7.558.107</u>	<u>4.866.981</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.558.107</u>	<u>4.866.981</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>30.000</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>0</u>	<u>30.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>463</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>30.463</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>7.558.107</u>	<u>4.897.444</u>

## Balance pr. 30. juni 2017

Passiver	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.663.713	2.972.587
Overført resultat		1.566.702	1.680.611
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	59.099
<b>Egenkapital i alt</b>	5	<b>7.413.815</b>	<b>4.792.297</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld		144.292	105.147
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>144.292</b>	<b>105.147</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>144.292</b>	<b>105.147</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.558.107</b>	<b>4.897.444</b>
Personaleforhold	1		
Ejerforhold	6		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.		
<b>1 Personaleforhold</b>				
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>				
Andre renteindtægter	<u>75</u>	<u>0</u>		
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<u>75</u>	<u>0</u>		
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>				
Andre renteudgifter	<u>10.584</u>	<u>3.607</u>		
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<u>10.584</u>	<u>3.607</u>		
<b>4 Finansielle anlægsaktiver</b>				
Anskaffelsessum, primo		<u>1.894.394</u>		
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>		<u>1.894.394</u>		
Værdiregulering, primo		2.972.587		
Egenkapitalsbevægelser		93.935		
Årets resultat efter skat		<u>2.597.191</u>		
<b>Værdiregulering, ultimo</b>		<u>5.663.713</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>7.558.107</u>		
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter:</b>				
Navn	Hjemsted	Stemme- /ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Rent Estate A/S	Greve, DK	10%	<u>75.581.066</u>	<u>25.971.908</u>
			<u>75.581.066</u>	<u>25.971.908</u>

## Noter til årsregnskabet

	Selskabs- kapital kr.	Reserve for netto-opskriv- ning efter den indre værdi- metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
<b>5 Egen- kapital</b>					
Egen-kapital 1. juli 2016	80.000	2.972.587	1.680.611	59.099	4.792.297
Egen- kapitals- bevægelser	0	93.935	0	0	93.935
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	-59.099	-59.099
Årets resultat	0	2.597.191	-113.909	103.400	2.586.682
<b>Egen- kapital 30. juni 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>5.663.713</b>	<b>1.566.702</b>	<b>103.400</b>	<b>7.413.815</b>

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelse.  
Alle anparter har samme stemmerettigheder.

### 6 Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer minimum 5 % af selskabskapitalen eller repræsenterer minimum 5 % af stemmerne:

Emil Buch-Andersen, Egedal 1A, lejl. 1, 2690 Karlslunde

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EMBA Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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. 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 mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelse

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes og måles i regnskabet efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerinterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af andre værdipapirer og kapitalandele overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### Skyldig og tilgodehavende skat

Tilgodehavende og skyldige skat indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldigt skat.

#### 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser som omfatter anden gæld måles til amortiseret kostpris.