

EMBA Invest ApS

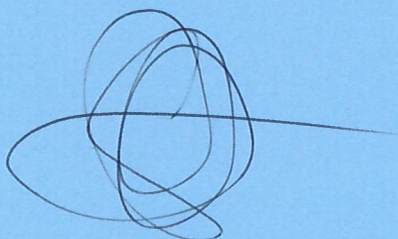
Gammel Køgevej 51
2680 Solrød Strand

CVR-nr. 35 14 46 68

Årsrapport for 2020/21 9. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14. august 2021
Dirigent

Cecilie Buch-Andersen

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskabet for perioden 1. juli til 30. juni	
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 30. juni	7
Noter til årsregnskabet	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for EMBA Invest ApS for regnskabsåret 2020/21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

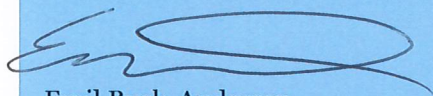
Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, 14. august 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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. Det 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

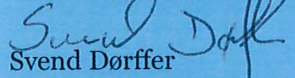
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ballerup, 14. august 2021

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77


Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

mne2630

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Anpartsselskabet

EMBA Invest ApS
Gammel Køgevej 51
2680 Solrød Strand

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

Direktion

Emil Buch-Andersen

Bankforbindelse

Nykredit Bank

Revisor

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Bispevangen 160, 2750 Ballerup
CVR nr. 15 65 97 77

Beretning

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. 25.365 mod t.kr. 7.513 i 2019/20.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2021/22.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Andre eksterne omkostninger		-3.699	-4.837
Bruttofortjeneste		-3.699	-4.837
Personaleomkostninger	1	-23.569	-35.100
Driftsresultat		-27.268	-39.937
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		25.396.994	7.566.397
Andre finansielle omkostninger	2	-4.922	-13.019
Resultat før skat		25.364.804	7.513.441
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		25.364.804	7.513.441
Forslag til resultat disponering			
Udloddet ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		113.003	110.606
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		24.996.994	7.166.397
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	0
Overført resultat		154.807	236.438
I alt disponering		25.364.804	7.513.441

Balance pr. 30. juni

Aktiver	Note	2021 kr.	2020 kr.
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder		62.701.892	37.559.826
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	62.701.892	37.559.826
Anlægsaktiver i alt		62.701.892	37.559.826
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		21.348	68.198
Omsætningsaktiver i alt		21.348	68.198
Aktiver i alt		62.723.240	37.628.024
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		55.143.785	30.001.719
Overført resultat		7.303.036	7.148.229
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Egenkapital i alt	4	62.626.821	37.229.948
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld		0	343.602
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	0	343.602
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	5	96.419	54.474
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		96.419	54.474
Gældsforpligtelser i alt		96.419	398.076
Passiver i alt		62.723.240	37.628.024
Ejerforhold	6		

Noter til årsregnskabet

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
1 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	23.569	35.100
Personaleomkostninger i alt	23.569	35.100

Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede **1** **1**

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metode, med tillæg af direktionsmedlemmer som ikke indgår med minimum 1 ved beregning efter ATP-metoden.

2 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	4.892	12.739
Andre finansielle omkostninger	30	280
Andre finansielle omkostninger i alt	4.922	13.019

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
3 Finansielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum, primo	7.558.107
Anskaffelsessum, ultimo	7.558.107
Værdiregulering, primo	30.001.719
Egenkapitalsbevægelser	145.072
Årets resultat efter skat	25.396.994
Modtaget udbytte	-400.000
Værdiregulering, ultimo	55.143.785
Regnskabsmæssig værdi ultimo	62.701.892

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Stemme- /ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Rent Estate Holding ApS	Albertslund, DK	20%	313.509.464	126.984.970
			313.509.464	126.984.970

Noter til årsregnskabet

	Selskabskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdi metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
4 Egenkapital					
Egenkapital 1. juli 2020	80.000	30.001.719	7.148.229	0	37.229.948
Egenkapitalsbevægelser	0	145.072	0	0	145.072
Ekstraordinært udbytte udloddet i året	0	0	-113.003	0	-113.003
Årets resultat	0	24.996.994	267.810	100.000	25.364.804
Egenkapital 30. juni 2021	80.000	55.143.785	7.303.036	100.000	62.626.821

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser indregnes under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2021 kr.	2020 kr.
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	343.602
Langfristet del i alt	0	343.602
Inden for 1 år	96.419	54.474
Anden gæld i alt	96.419	398.076

6 Ejerforhold

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

Emil Buch-Andersen, Gammel Køgevej 51, 2680 Solrød Strand

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EMBA Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelt bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2020/21 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede 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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder 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.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.