

---

# *EM SI A/S*

Spotorno Alle 12, 1.th, 2630 Taastrup

Årsrapport for  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

---

CVR-nr. 88 93 57 13

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 9/9 2024

Jeanne Buch-Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for EM SI A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 9. september 2024

## Direktion

Frank Buch-Andersen  
direktør

## Bestyrelse

Emil Buch-Andersen  
formand

Frank Buch-Andersen

Jeanne Buch-Andersen

Simon Buch-Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EM SI A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for EM SI A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 revisionen. 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, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Hellerup, den 9. september 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Rasmus Søgaard Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne50610

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EM SI A/S Spotorno Alle 12, 1.th 2630 Taastrup  Hjemmeside: <a href="http://www.rentestate.dk">www.rentestate.dk</a>  CVR-nr: 88 93 57 13 Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 Stiftet: 2. januar 1980 Regnskabsår: 44. regnskabsår Hjemstedskommune: Høje Taastrup
<b>Bestyrelse</b>	Emil Buch-Andersen, formand Frank Buch-Andersen Jeanne Buch-Andersen Simon Buch-Andersen
<b>Direktion</b>	Frank Buch-Andersen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Andre eksterne omkostninger		-54	-80
<b>Bruttotab</b>		<b>-54</b>	<b>-80</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		17.685	33.403
Finansielle indtægter	3	22.354	8.897
Finansielle omkostninger	4	-2.592	-4
<b>Resultat før skat</b>		<b>37.393</b>	<b>42.216</b>
Skat af årets resultat	5	-4.338	-1.952
<b>Årets resultat</b>		<b>33.055</b>	<b>40.264</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	42.000	118
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.728	33.403
Overført resultat	-24.673	6.743
	<b>33.055</b>	<b>40.264</b>

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	108.120	290.314
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		230.966	43.681
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>339.086</b>	<b>333.995</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>339.086</b>	<b>333.995</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.883	0
Andre tilgodehavender		0	1.600
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		1.125	4.941
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.008</b>	<b>6.541</b>
<b>Værdipapirer</b>	7	<b>70.524</b>	<b>46.157</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.430</b>	<b>1.634</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>80.962</b>	<b>54.332</b>
<b>Aktiver</b>		<b>420.048</b>	<b>388.327</b>



# Balance 30. juni 2024

## Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		106.952	286.812
Overført resultat		264.806	93.891
Foreslået udbytte for regnskabsåret		42.000	118
<b>Egenkapital</b>		<b>414.758</b>	<b>381.821</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.214	0
Selskabsskat		4.076	6.490
Anden gæld		0	16
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.290</b>	<b>6.506</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.290</b>	<b>6.506</b>
<b>Passiver</b>		<b>420.048</b>	<b>388.327</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. juli	1.000	286.812	93.891	118	381.821
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-118	-118
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-185.388	185.388	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-10.200	10.200	0	0
Årets resultat	0	15.728	-24.673	42.000	33.055
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>1.000</b>	<b>106.952</b>	<b>264.806</b>	<b>42.000</b>	<b>414.758</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabet er et holdingselskab med anden passiv kapitalanbringelse.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023/24	2022/23
0	0

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

5.762 0

Urealiserede kursgevinster fra andre værdipapirer og kapitalandele

14.697 6.593

Realiserede kursgevinster fra andre værdipapirer og kapitalandele

767 644

Andre finansielle indtægter

1.128 0

Valutakursreguleringer

0 1.660

**22.354 8.897**

## 4. Finansielle omkostninger

Realiserede kurstab andre værdipapirer og kapitalandele

812 0

Urealiserede kurstab andre værdipapirer og kapitalandele

1.780 0

Andre finansielle omkostninger

0 4

**2.592 4**

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

2023/24	2022/23
TDKK	TDKK
4.338	1.952
<b>4.338</b>	<b>1.952</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>6. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	3.502	3.502
Afgang i årets løb	-2.334	0
Kostpris 30. juni	<u>1.168</u>	<u>3.502</u>
Værdireguleringer 1. juli	286.812	263.609
Årets resultat	15.728	33.403
Modtagne udbytter	-10.200	-10.200
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år	-185.388	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>106.952</u>	<u>286.812</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>108.120</u></b>	<b><u>290.314</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Rent Estate Holding ApS	Høje - Taastrup	80	33,33%

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>7. Værdipapirer</b>		
Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	70.524	46.157
	<u>70.524</u>	<u>46.157</u>

Værdipapirer måles til dagsværdi på baggrund af kursen på seneste kursdag for året på regulerede markeder.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EM SI A/S for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i TDKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

# Noter til årsregnskabet

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.