



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

# EMAI Invest ApS

Gamlehave Alle 18, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 39 39 26 58

## Årsrapport

**1. september 2024 - 31. august 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2026.

---

Elisabeth Hermann Frederiksen

Dirigent

Piaster Revisorerne, statsautoriseret revisionsaktieselskab

Engholm Parkvej 8 3450 Allerød CVR nr. 25 16 00 37

telefon 45 81 45 91 [www.piaster.dk](http://www.piaster.dk)

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                     |             |
| Ledelsespåtegning                                      | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab        | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                               |             |
| Selskabsoplysninger                                    | 3           |
| Ledelsesberetning                                      | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. september 2024 - 31. august 2025</b> |             |
| Resultatopgørelse                                      | 5           |
| Balance  | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                                   | 8           |
| Noter  | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                               | 10          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 for EMAI Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 23. februar 2026

### Direktion

Elisabeth Hermann Frederiksen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i EMAI Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EMAI Invest ApS for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 23. februar 2026

### Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

Philip Bak Vienberg

statsautoriseret revisor  
mne49954

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

EMAI Invest ApS  
Gamlehavn Alle 18  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 39 39 26 58  
Stiftet: 6. marts 2018  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 1. september - 31. august

### Direktion

Elisabeth Hermann Frederiksen

### Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Engholm Parkvej 8  
3450 Allerød

### Kapitalinteresser

NREP NSF III InvestCo 93 AS, Norge  
NREP NSF IV InvestCo 105 AS, Norge

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i andre selskaber.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

**Resultatopgørelse 1. september - 31. august**

| <u>Note</u>                             | <u>2024/25</u>        | <u>2023/24</u>        |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Andre eksterne omkostninger             | <u>-13.750</u>        | <u>-10.625</u>        |
| <b>Bruttoresultat</b>                   | <b><u>-13.750</u></b> | <b><u>-10.625</u></b> |
| <b>Driftsresultat</b>                   | <b>-13.750</b>        | <b>-10.625</b>        |
| Øvrige finansielle omkostninger         | <u>-72.396</u>        | <u>-85.006</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b><u>-86.146</u></b> | <b><u>-95.631</u></b> |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b><u>-86.146</u></b> | <b><u>-95.631</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                       |                       |
| Disponeret fra overført resultat        | <u>-86.146</u>        | <u>-95.631</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b><u>-86.146</u></b> | <b><u>-95.631</u></b> |

**Balance 31. august**

| <b>Aktiver</b>                      |                         |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                         | <u>2025</u>             | <u>2024</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |                         |                         |
| Kapitalinteresser                   | 1.381.432               | 1.860.564               |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | <u>687.971</u>          | <u>549.028</u>          |
| Finansielle anlægsaktiver i alt     | <u>2.069.403</u>        | <u>2.409.592</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b><u>2.069.403</u></b> | <b><u>2.409.592</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |                         |                         |
| Andre tilgodehavender               | <u>21.250</u>           | <u>16.250</u>           |
| Tilgodehavender i alt               | <u>21.250</u>           | <u>16.250</u>           |
| Likvide beholdninger                | <u>162.970</u>          | <u>7.922</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b><u>184.220</u></b>   | <b><u>24.172</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                | <b><u>2.253.623</u></b> | <b><u>2.433.764</u></b> |

**Balance 31. august****Passiver**

| <u>Note</u>                              | <u>2025</u>      | <u>2024</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       | 40.002           | 40.002           |
| Overført resultat                        | -159.652         | -73.506          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>-119.650</b>  | <b>-33.504</b>   |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>            |                  |                  |
| Anden gæld                               | 1.171.298        | 1.293.705        |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | 1.171.298        | 1.293.705        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 13.750           | 10.000           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 1.185.891        | 1.162.639        |
| Anden gæld                               | 2.334            | 924              |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.201.975        | 1.173.563        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>2.373.273</b> | <b>2.467.268</b> |
| <br><b>Passiver i alt</b>                | <b>2.253.623</b> | <b>2.433.764</b> |

1 Medarbejderforhold

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>    |
|--|---------------------------|--------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. september 2023            | 40.002                    | 22.125                   | 62.127          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -95.631                  | -95.631         |
| Egenkapital 1. september 2024            | 40.002                    | -73.506                  | -33.504         |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -86.146                  | -86.146         |
|  | <b>40.002</b>             | <b>-159.652</b>          | <b>-119.650</b> |

**Noter**

|  | <u>2024/25</u>          | <u>2023/24</u>                             |
|--|-------------------------|--|
| <b>1. Medarbejderforhold</b>                   |                         |  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u>                | <u>0</u>                                   |
| <b>2. Gældsforpligtelser</b>                   |                         |  |
|  | <b>Gæld i alt</b>       | <b>Kortfristet del af langfristet gæld</b> |
|  | <b>31/8 2025</b>        | <b>31/8 2025</b>                           |
| Anden gæld                                     | <u>1.171.298</u>        | <u>0</u>                                   |
|  | <b><u>1.171.298</u></b> | <b><u>1.171.298</u></b>                    |

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**3. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Selskabet har pr. 31. august 2025 en restforpligtelse på i alt EUR 96.950 vedrørende indskud i investeringsfonde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EMAI Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Indtægter af kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalinteresser**

Kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

##### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til kostpris. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

##### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.