

# **EMSI Invest ApS**

Skriversvej 13E, 8800 Viborg  
CVR-nr. 34 46 91 99

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.10.18

Nils Holm  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 20

---

---

**Selskabet**

---

EMSI Invest ApS  
Skriversvej 13E  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 34 46 91 99  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Nils Holm

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 for EMSI Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22. oktober 2018

**Direktionen**

Nils Holm

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i EMSI Invest ApS

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

##### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EMSI Invest ApS for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30.06.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### 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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### OVERTRÆDELSE AF MOMSLOVGIVNINGEN

I strid med momsloven er der i årets løb ikke indsendt en momsangivelse rettidigt til Skattestyrelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Viborg, den 22. oktober 2018

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26713

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme og udlejningsvirksomhed, samt øvrig investering, og dermed beslægtet virksomhed.

#### *Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter*

Selskabet frasolgte den tidligere driftsaktivitet pr. 02.06.17, og har efterfølgende ændret aktiviteten i selskabet til ovenstående aktivitet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i efteråret 2017 erhvervet tre udlejningsejendomme beliggende i et nybyggerkvarter i Viborg. Ejendommene har, som følge af tidspunktet for erhvervelsen, alene bidraget til selskabets indtjening i 8-9 måneder af regnskabsåret. På trods af den korte ejerskabsperiode, har de tre ejendomme allerede haft en positiv effekt på selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.17 - 30.06.18 udviser et resultat på DKK 72.438 mod DKK -594.728 for tiden 01.07.16 - 30.06.17. Balancen viser en egenkapital på DKK -110.980.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har tabt sin egenkapital, men kapitalejeren har afgivet en støtteerklæring om at stå bag selskabet, og tilføre selskabet den fornødne likviditet, også såfremt de nedenfor beskrevne forhandlinger mod forventning ikke går som forventet.

Ledelsen er iøjeblikket i forhandlinger med pengeinstituttet om en forlængelse af kreditrammen på kassekrediten. Det er ledelsens klare forventning at der opnås en aftale med pengeinstituttet.

På baggrund heraf, at det således ledelsens vurdering, at likviditetsberedskabet for det kommende år er tilstrækkeligt, og årsregnskabet aflægges derfor med fortsat drift for øje.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>185.376</b>	<b>1.683.491</b>
2	Personaleomkostninger	0	-2.090.865
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>185.376</b>	<b>-407.374</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-66.965
	Andre driftsomkostninger	0	-265.904
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>185.376</b>	<b>-740.243</b>
	Finansielle indtægter	0	485
	Finansielle omkostninger	-93.938	-22.342
	<b>Resultat før skat</b>	<b>91.438</b>	<b>-762.100</b>
3	Skat af årets resultat	-19.000	167.372
	<b>Årets resultat</b>	<b>72.438</b>	<b>-594.728</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	72.438	-594.728
	<b>I alt</b>	<b>72.438</b>	<b>-594.728</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.18	30.06.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	6.268.200	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.268.200</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.268.200</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.230
	Udskudt skatteaktiv	82.000	101.000
	Andre tilgodehavender	0	92.311
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>82.000</b>	<b>194.541</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>140.053</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>82.000</b>	<b>334.594</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.350.200</b>	<b>334.594</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.18	30.06.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	81.000	81.000
	Overført resultat	-191.980	-264.418
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-110.980</b>	<b>-183.418</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.947.625	0
5	Anden gæld	2.100.000	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.047.625</b>	<b>0</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	131.900	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	71.429	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.364	96.218
	Deposita	92.000	0
	Anden gæld	79.062	421.794
	Periodeafgrænsningsposter	9.800	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>413.555</b>	<b>518.012</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.461.180</b>	<b>518.012</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.350.200</b>	<b>334.594</b>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.16 - 30.06.17		
Saldo pr. 01.07.16	81.000	-641.299
Koncerntilskud	0	971.609
Forslag til resultatdisponering	0	-594.728
Saldo pr. 30.06.17	81.000	-264.418
Egenkapitalopgørelse for 01.07.17 - 30.06.18		
Saldo pr. 01.07.17	81.000	-264.418
Forslag til resultatdisponering	0	72.438
Saldo pr. 30.06.18	81.000	-191.980

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt sin egenkapital, men kapitalejeren har afgivet en støtteerklæring om at stå bag selskabet, og tilføre selskabet den fornødne likviditet, også såfremt de nedenfor beskrevne forhandlinger mod forventning ikke går som forventet.

Ledelsen er iøjeblikket i forhandlinger med pengeinstituttet om en forlængelse af kreditrammen på kassekreditten. Det er ledelsens klare forventning at der opnås en aftale med pengeinstituttet.

På baggrund heraf, at det således ledelsens vurdering, at likviditetsberedskabet for det kommende år er tilstrækkeligt, og årsregnskabet aflægges derfor med fortsat drift for øje.

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	2.020.852
Andre omkostninger til social sikring	0	22.530
Andre personaleomkostninger	0	47.483
I alt	0	2.090.865
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	6

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	19.000	-167.000
Regulering af skat fra tidligere år	0	-372
I alt	19.000	-167.372

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	6.268.200
Kostpris pr. 30.06.18	6.268.200
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	6.268.200

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 268 og et afkastkrav på 4,30%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 312. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.18
Gæld til realkreditinstitutter	131.900	3.485.800	4.079.525
Anden gæld	0	2.100.000	2.100.000
I alt	131.900	5.585.800	6.179.525

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.080, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.268.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder indtægter ved frasalg af driftsaktivitet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder frasalg af driftsaktivitet.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti

## **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.