

EMBS Udlejning ApS

Ellebækvej 4

4640 Fakse

CVR-nr. 28690673

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. januar 2019

Erling Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

EMBS Udlejning ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for EMBS Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fakse, den 14. januar 2019

Direktion

Marianne Sørensen
Direktion

Erling Sørensen
Direktion

EMBS Udlejning ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i EMBS Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EMBS Udlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Herfølge, den 14. januar 2019

ReviPartner

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 25112822

Karsten Christensen
Registreret revisor
mne4830

EMBS Udlejning ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EMBS Udlejning ApS Ellebækvej 4 4640 Fakse
CVR-nr.	28690673
Stiftelsesdato	5. juli 2005
Hjemsted	Faxe
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Marianne Sørensen , Direktion Erling Sørensen , Direktion
Revisor	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge CVR-nr.: 25112822

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 udviser et resultat på kr. -9.838, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en balancesum på kr. 1.156.884, og en egenkapital på kr. -498.202.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Det er ikke et tilfredsstillende resultat i året, der har været påvirket af en høj rente på et lån. Det lån der blev omlagt sidste år i ny bank, er desværre alligevel steget i renteprocent, så besparelsen er ikke helt så stor som håbet. Der arbejdes i det nye år med at omlægge til prioritetslån. Dette vil kunne påvirke resultatet væsentligt i positiv retning i den kommende regnskabsperiode.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for EMBS Udlejning ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Usikkerhed om going concern

Der er i note 13 beskrevet usikkerheden omkring virksomhedens drift.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80-90%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 50 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

EMBS Udlejning ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		75.467	65.183
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-27.730	-27.730
Driftsresultat		47.737	37.453
Finansielle omkostninger		-57.575	-72.955
Resultat før skat		-9.838	-35.502
Årets resultat		-9.838	-35.502
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-9.838	-35.502
Resultatdisponering		-9.838	-35.502

EMBS Udlejning ApS

Balance 30. september 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.128.291	1.156.021
Materielle anlægsaktiver		1.128.291	1.156.021
Anlægsaktiver		1.128.291	1.156.021
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.180	14.650
Periodeafgrænsningsposter		6.876	6.837
Tilgodehavender		24.056	21.487
Likvide beholdninger		4.537	502
Omsætningsaktiver		28.593	21.989
Aktiver		1.156.884	1.178.010

EMBS Udlejning ApS

Balance 30. september 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	1	125.000	125.000
Overført resultat	2	-623.202	-613.364
Egenkapital		-498.202	-488.364
Gæld til kreditinstitutter		235.977	274.003
Gæld til banker		557.353	591.896
Deposita		13.000	8.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	806.330	873.899
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		60.000	67.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	13.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		48.311	58.026
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		727.445	654.449
Kortfristede gældsforpligtelser		848.756	792.475
Gældsforpligtelser		1.655.086	1.666.374
Passiver		1.156.884	1.178.010
Usikkerhed om going concern	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2017/18	2016/17
1. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

2. Overført resultat

Saldo primo	-613.364	-577.862
Årets tilgang	-9.838	-35.502
Saldo ultimo	-623.202	-613.364

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	235.977	20.000	130.000
Gæld til banker	557.353	40.000	35.700
	793.330	60.000	165.700

4. Usikkerhed om going concern

Selskabets lejeindtægter er i dette regnskabsår desværre faldet med tkr. 13, de vil stige igen i det nye år, da der er en lejlighed der er færdigrenoveret.

Selskabets resultat har i de 4 foregående år udvist et underskud i størrelsesorden - tkr. 122 til tkr. 36. Nærværende regnskabsperiode udviser et underskud på tkr. 10.

Selskabets ledelse har finansieret underkuddet og arbejder på at få flere lejere, som kan bidrage til en forbedret indtjening, samt en låneomlægning, så der kan spares på renteomkostningerne.

Det er fortsat ledelsens opfattelse, at det vil lykkes at få skabt en positiv indtjening, som giver plads til afdrag på gælden. Det er sidste år lykkedes, at få omlagt et lån med meget høj rente, til et lån med lavere rente, ikke så lav som ønsket, men dog en væsentlig besparelse. Dette vil være medvirkende til, at indtjeningen i kommende regnskabsperiode forventes at blive positiv.

Indtil indtjeningen er blevet tilstrækkelig positiv, vil ledelsen stille den nødvendige kapital til rådighed.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Spar nord Bank har ejerpantebrev stort kr. 500 med pant i ejendom Nykøbingvej 189 A, Nykøbing F, bogført værdi tlr. 1.128.