

EMBS Udlejning ApS

Ellebækvej 4

4640 Faxe

CVR-nr. 28690673

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. februar 2022

Marianne Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

EMBS Udlejning ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 8. februar 2022

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 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 8. februar 2022

ReviPartner

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 25112822

Karsten Christensen

Registreret revisor

mne4830

EMBS Udlejning ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EMBS Udlejning ApS Ellebækvej 4 4640 Faxe
CVR-nr.	28690673
Stiftelsesdato	5. juli 2005
Hjemsted	Faxe
Regnskabsår	1. oktober 2020 - 30. september 2021
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 2020 - 30. september 2021 udviser et resultat på kr. 28.925, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en balancesum på kr. 1.097.019, og en egenkapital på kr. -468.686.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er en fin forbedring i indtægter og et tilfredsstillende resultat i året, der er afholdt en del vedligeholdelse for at istandsætte og færdiggøre de sidste lokaler. Resultatet har tidligere været påvirket af en høj rente på et lån i banken, denne rente bliver lavere i det nye år, da lånet er indfriet og erstattet med en kassekredit. Dette vil kunne påvirke resultatet væsentligt i positiv retning i den kommende regnskabsperiode.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for EMBS Udlejning ApS for 2020/21 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.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for regnskabsklasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift, den er beskrevet i note 2.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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	20-50 år	0%
-----------	----------	----

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

EMBS Udlejning ApS

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		79.504	52.050
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-28.597	-28.597
Driftsresultat		50.907	23.453
Finansielle omkostninger		-21.982	-50.205
Resultat før skat		28.925	-26.752
Årets resultat		28.925	-26.752
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		28.925	-26.752
		28.925	-26.752

EMBS Udlejning ApS

Balance 30. september 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.086.725	1.115.322
Materielle anlægsaktiver		1.086.725	1.115.322
Anlægsaktiver		1.086.725	1.115.322
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.000	8.360
Periodeafgrænsningsposter		7.294	7.076
Tilgodehavender		10.294	15.436
Likvide beholdninger		0	857
Omsætningsaktiver		10.294	16.293
Aktiver		1.097.019	1.131.615

EMBS Udlejning ApS

Balance 30. september 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-593.686	-622.611
Egenkapital		-468.686	-497.611
Gæld til kreditinstitutter		115.885	152.972
Gæld til banker		172.094	170.871
Deposita		22.500	23.500
Langfristede gældsforpligtelser	1	310.479	347.343
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		36.000	71.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	28.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.006	5.543
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.194.220	1.177.340
Kortfristede gældsforpligtelser		1.255.226	1.281.883
Gældsforpligtelser		1.565.705	1.629.226
Passiver		1.097.019	1.131.615
Usikkerhed om going concern	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

EMBS Udlejning ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	-622.611	-497.611
Årets resultat	0	28.925	28.925
Egenkapital 30. september 2021	125.000	-593.686	-468.686

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2020/21	2019/20
1. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år
		Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	115.885	
Gæld til banker	172.094	
Deposita	22.500	
	310.479	

2. Usikkerhed om going concern

Selskabets lejeindtægter har igen i dette regnskabsår været stigende, de vil stige igen i det nye år, da der er endnu en lejlighed der er færdiggjort.

Selskabets resultat har i de foregående år bortset fra et enkelt år udvist et underskud, det bør ændre sig i fremtiden, da der er mindre renteudgifter, da et banklån er indfriet og er erstattet af en kassekredit med mindre renteudgifter. Så vi håber på overskud i fremtiden, som alt andet lige ser lysere ud for selskabet. Der bliver hele tiden prøvet på at skaffe flere lejere og lejeindtægter.

Selskabets ledelse har finan sieret underskuddet og arbejder på at få tilbagebetalt lidt i fremtiden.

Det er ledelsens opfattelse, at det vil lykkes at få skabt en positiv indtjening, som også giver plads til at afdrage på gælden. Dette vil være medvirkende til, at indtjeningen i de kommende regnskabsperioder forventes at blive positiv. Indtil indtjeningen er tilstrækkelig positiv, vil ledelsen stille den nødvendige kapital til rådighed.

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

par nord bank har ejer pantebrev stort kr. 500 med pant i ejendom Nykøbingvej 189 A, Nykøbing F, bogført værdi tkr. 1.087.