

# EMBS Udlejning ApS

Ellebækvej 4

4640 Fakse

CVR-nr. 28690673

## Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. februar 2020

---

Marianne 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

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fakse, den 31. januar 2020

### **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 2018 - 30. september 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 31. januar 2020

### **ReviPartner**

#### **Registreret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 25112822

Karsten Christensen

Registreret revisor

mne4830

## EMBS Udlejning ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EMBS Udlejning ApS Ellebækvej 4 4640 Fakse
CVR-nr.	28690673
Stiftelsesdato	5. juli 2005
Hjemsted	Faxe
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Direktion</b>	Marianne Sørensen , Direktion Erling Sørensen , Direktion
<b>Revisor</b>	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 2018 - 30. september 2019 udviser et resultat på kr. 27.343, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en balancesum på kr. 1.126.095, og en egenkapital på kr. -470.859.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er en fin forbedring i indtægter og meget tilfredsstillende resultat i året, selvom det har været påvirket af en høj rente på et lån i den nye bank. Der arbejdes stadig på i det nye år med at omlægge til prioritetslån. Dette vil kunne påvirke resultatet væsentligt i positiv retning i den kommende regnskabsperiode.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for EMBS Udlejning ApS for 2018/19 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 usikkerhed om selskabets fortsatte drift, den er beskrevet i note 12.

### **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.

### **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

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, 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 salgsmarkedsomkostninger 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	50 år
-----------	-------

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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

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

### Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen 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 overdragelsestidspunktet.

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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>113.656</b>	<b>75.467</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-27.730	-27.730
<b>Driftsresultat</b>		<b>85.926</b>	<b>47.737</b>
Finansielle omkostninger		-58.583	-57.575
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.343</b>	<b>-9.838</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>27.343</b>	<b>-9.838</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		27.343	-9.838
<b>Resultatdisponering</b>		<b>27.343</b>	<b>-9.838</b>

## EMBS Udlejning ApS

## Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.100.561	1.128.291
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.100.561</b>	<b>1.128.291</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.100.561</b>	<b>1.128.291</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.832	17.180
Periodeafgrænsningsposter		10.196	6.876
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.028</b>	<b>24.056</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>506</b>	<b>4.537</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>25.534</b>	<b>28.593</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.126.095</b>	<b>1.156.884</b>

## EMBS Udlejning ApS

## Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	1	-595.859	-623.202
<b>Egenkapital</b>		<b>-470.859</b>	<b>-498.202</b>
Gæld til kreditinstitutter		189.651	235.977
Gæld til banker		508.672	557.353
Deposita		23.500	13.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>721.823</b>	<b>806.330</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		78.000	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	13.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		47.711	48.311
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		736.420	727.445
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>875.131</b>	<b>848.756</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.596.954</b>	<b>1.655.086</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.126.095</b>	<b>1.156.884</b>
Usikkerhed om going concern	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-623.202	-613.364
Årets tilgang	27.343	-9.838
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-595.859</b>	<b>-623.202</b>

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	189.651	33.000	60.000
Gæld til banker	508.672	45.000	330.000
	<b>698.323</b>	<b>78.000</b>	<b>390.000</b>

**3. Usikkerhed om going concern**

Selskabets lejeindtægter har i dette regnskabsår været stigende med tkr. 60, de vil stige igen i det nye år, da der er en lejlighed der er færdigrenoveret.

Selskabets resultat har de 4 foregående år udvist et underskud, men i år har det vendt og vi håber, at der i fremtiden vil være overskud. Der bliver hele tiden prøvet at skaffe flere lejere og lejeindtægter.

Selskabets ledelse har finansieret underskuddet og arbejder på at få flere lejemål færdiggjort, 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. Dette vil være medvirkende til, at indtjeningen i de kommende regnskabsperioder forventes at blive positiv. Indtil indtjeningen er blevet tilstrækkelig positiv, vil ledelsen stille den nødvendige kapital til rådighed.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

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