

# EMBS Udlejning ApS

Ellebækvej 4

4640 Faxe

CVR-nr. 28690673

## Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. januar 2023

---

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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 16. december 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 2021 - 30. september 2022 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 16. december 2022

**ReviPartner**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 25112822

Karsten Christensen

Registreret revisor

mne4830

## EMBS Udlejning ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EMBS Udlejning ApS Ellebækvej 4 4640 Faxe
CVR-nr.	28690673
Stiftelsesdato	5. juli 2005
Hjemsted	Faxe
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Marianne Sørensen Erling Sørensen
<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 2021 - 30. september 2022 udviser et resultat på kr. 57.065, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en balancesum på kr. 1.079.406, og en egenkapital på kr. -411.621.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for EMBS Udlejning ApS for 2021/22 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 væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, den er beskrevet i note 3.

### **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	

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	50 år
-----------	-------

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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



## 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.

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>110.102</b>	<b>79.504</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-27.826	-28.597
<b>Driftsresultat</b>		<b>82.276</b>	<b>50.907</b>
Finansielle omkostninger		-25.211	-21.982
<b>Resultat før skat</b>		<b>57.065</b>	<b>28.925</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>57.065</b>	<b>28.925</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		57.065	28.925
		<b>57.065</b>	<b>28.925</b>

## EMBS Udlejning ApS

## Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	1.065.973	1.086.725
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.065.973</b>	<b>1.086.725</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.065.973</b>	<b>1.086.725</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.100	3.000
Periodeafgrænsningsposter		7.333	7.294
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.433</b>	<b>10.294</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.433</b>	<b>10.294</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.079.406</b>	<b>1.097.019</b>

## EMBS Udlejning ApS

## Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-536.621	-593.686
<b>Egenkapital</b>		<b>-411.621</b>	<b>-468.686</b>
Gæld til kreditinstitutter		76.332	115.885
Gæld til banker		146.016	172.094
Deposita		42.000	22.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>264.348</b>	<b>310.479</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		38.000	36.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	13.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.789	12.006
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.164.890	1.194.220
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.226.679</b>	<b>1.255.226</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.491.027</b>	<b>1.565.705</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.079.406</b>	<b>1.097.019</b>
Usikkerhed om going concern	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## EMBS Udlejning ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	-593.686	-468.686
Årets resultat	0	57.065	57.065
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>-536.621</b>	<b>-411.621</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.510.988	1.467.630
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	7.074	43.358
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.518.062</b>	<b>1.510.988</b>
Af- og nedskrivninger primo	-424.263	-395.666
Årets afskrivninger	-27.826	-28.597
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-452.089</b>	<b>-424.263</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.065.973</b>	<b>1.086.725</b>

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	76.332	38.000	0
Gæld til banker	146.016	0	0
Deposita	42.000	0	0
	<b>264.348</b>	<b>38.000</b>	<b>0</b>

**3. 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 færdigrenoveret.

Selskabets ledelse har finansieret de tidligere års underskud 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 afdrag 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.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Spar Nord Bank har ejerpantebrev stort tkr. 500 med pant i ejendom Nykøbingvej 189 A, Nykøbing F, bogført værdi tkr. 1.066.