



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EMBOLIG APS**  
**SØNDERBORGVEJ 20, 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. marts 2022

---

Emil William Schmidt Svensson

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EMBolig ApS Sønderborgvej 20 6000 Kolding
	CVR-nr.: 38 49 67 51 Stiftet: 16. marts 2017 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Adelborg Hedevang Emil William Schmidt Svensson
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for EMBolig 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 25. marts 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Morten Adelborg Hedevang

\_\_\_\_\_  
Emil William Schmidt Svensson

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i EMBolig ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EMBolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 25. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Holm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35808

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering og udlejning heraf.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsrapporten udviser et overskud på 64 t.kr. og en egenkapital pr. 31. december 2021 på 145 t.kr.

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2021 fusioneret med det tidligere EMBolig ApS, CVR-nr. 40967389 og dette selskab har i den forbindelse foretaget navneændring fra M.A.H Ejendomme ApS til EMBolig ApS. Book value-metoden er anvendt, og der er således ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>226.069</b>	<b>96</b>
Af- og nedskrivninger.....		-53.053	-24
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>173.016</b>	<b>72</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-76.501	-25
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>96.515</b>	<b>47</b>
Skat af årets resultat.....	3	-32.912	-11
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>63.603</b>	<b>36</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		63.603	36
<b>I ALT</b> .....		<b>63.603</b>	<b>36</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger.....		5.363.875	1.052
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.363.875	1.052
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.363.875</b>	<b>1.052</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	27
Andre tilgodehavender.....		9.568	0
Tilgodehavender.....		9.568	27
Likvide beholdninger.....		488.706	105
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>498.274</b>	<b>132</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.862.149</b>	<b>1.184</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		50.002	50
Overført resultat.....		95.326	2
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>145.328</b>	<b>52</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.002.898	905
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.002.898</b>	<b>905</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		139.591	27
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	12
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	100
Selskabsskat.....		32.912	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	11
Anden gæld.....		540.170	48
Periodeafgrænsningsposter.....		1.250	29
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>713.923</b>	<b>227</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.716.821</b>	<b>1.132</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.862.149</b>	<b>1.184</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	1.538	51.538
Forslag til resultatdisponering.....		63.603	63.603
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Tilgang af egenkapital ved fusion.....	2	30.185	30.187
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.002</b>	<b>95.326</b>	<b>145.328</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	1		
Der er alene ansat to direktører, som ikke modtager vederlag.				
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	76.501	25		
	<b>76.501</b>	<b>25</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	32.912	11		
	<b>32.912</b>	<b>11</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....		1.128.094		
Tilgang.....		2.523.713		
Tilgang ved fusion.....		1.840.660		
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>5.492.467</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		75.539		
Årets afskrivninger .....		53.053		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>128.592</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>5.363.875</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.142.489	139.591	4.472.473	932.159
	<b>5.142.489</b>	<b>139.591</b>	<b>4.472.473</b>	<b>932.159</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>6</b>
Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt 5.142 t.kr. stillet sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør i alt 5.364 t.kr.				
Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med pengeinstituttet pantsat et ejerpantebrev nom. 200 t.kr. i ejendommen beliggende, Læssøegade 46, st., 6000 Kolding., hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør i alt 1.036				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EMBolig ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen og balancen kan ikke sammenholdes med indeværende år, eftersom selskabet med virkning fra 1. januar 2021 har fusioneret med EMBolig ApS, CVR-nr. 40967389. I forbindelse med fusionen er book value-metoden anvendt og der er således ikke sket tilpasning af sammenligningstallene.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	0-50%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.