

EMBO ApS

Skovstrupvej 18  
5690 Tommerup

CVR-nr. 41 38 64 36

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
19. juni 2024

---

Flemming Sølvbjerg Madsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EMBO 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 19. juni 2024

## Direktion

Troels Eriksen  
direktør

Flemming Sølvbjerg Madsen  
direktør

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

EMBO ApS  
Skovstrupvej 18  
5690 Tommerup

CVR-nr.: 41 38 64 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Stiftet: 26. maj 2020

Hjemsted: Assens

**Direktion**

Troels Eriksen, direktør  
Flemming Sølvbjerg Madsen, direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom, investering og anden virksomhed i forbindelse hermed efter ledelsens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 202.170, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.620.022.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EMBO ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægten medregnes ved forfald.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0-75 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Selskabsskat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 efter 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, så forskellen mellem netto-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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



### Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>385.758</b>	<b>418.820</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-27.200	-27.200
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>358.558</b>	<b>391.620</b>
Finansielle indtægter	3	214	590
Finansielle omkostninger	4	-94.363	-78.853
<b>Resultat før skat</b>		<b>264.409</b>	<b>313.357</b>
Skat af årets resultat		-62.239	-68.926
<b>Årets resultat</b>		<b>202.170</b>	<b>244.431</b>
Overført resultat		202.170	244.431
		<b>202.170</b>	<b>244.431</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.331.200	5.358.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.331.200</u>	<u>5.358.400</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.331.200</u>	<u>5.358.400</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.950	44.116
Andre tilgodehavender		828	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>24.778</u>	<u>44.116</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>506.565</u>	<u>435.299</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>531.343</u>	<u>479.415</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>5.862.543</u>	<u>5.837.815</u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		2.780.458	2.780.458
Overført resultat		<u>799.564</u>	<u>597.395</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>3.620.022</u></b>	<b><u>3.417.853</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>481.936</u>	<u>487.920</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>481.936</u></b>	<b><u>487.920</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.302.274</u>	<u>1.434.123</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>1.302.274</u></b>	<b><u>1.434.123</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	130.680	129.518
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		60.210	60.210
Selskabsskat		40.022	74.910
Anden gæld		<u>227.399</u>	<u>233.281</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>458.311</u></b>	<b><u>497.919</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.760.585</u></b>	<b><u>1.932.042</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.862.543</u></b>	<b><u>5.837.815</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	2.780.458	597.394	3.417.852
Årets resultat	0	0	202.170	202.170
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>2.780.458</b>	<b>799.564</b>	<b>3.620.022</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK		
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>27.200</u>	<u>27.200</u>		
	<b><u>27.200</u></b>	<b><u>27.200</u></b>		
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	590		
Andre finansielle indtægter	<u>214</u>	<u>0</u>		
	<b><u>214</u></b>	<b><u>590</u></b>		
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	<u>94.363</u>	<u>78.853</u>		
	<b><u>94.363</u></b>	<b><u>78.853</u></b>		
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapitalen består af 40 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.				
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.563.641</u>	<u>1.432.954</u>	<u>130.680</u>	<u>779.554</u>
	<b><u>1.563.641</u></b>	<b><u>1.432.954</u></b>	<b><u>130.680</u></b>	<b><u>779.554</u></b>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet EMBO Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabskat for indkomståret 2021.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.433, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 5.331.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Troels Eriksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Troels Eriksen

Direktør

ID: ca91e0bd-3bfe-4da9-92ba-23016c82df54

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 11:33:02

Underskrevet med MitID



## Flemming Sølvbjerg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Sølvbjerg Madsen

Direktør

ID: 5a946711-4cd3-412f-9b66-41db8f13e981

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 12:41:33

Underskrevet med MitID



## Flemming Sølvbjerg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Sølvbjerg Madsen

Dirigent

ID: 5a946711-4cd3-412f-9b66-41db8f13e981

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 18:08:11

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 11cd19khOj251876252

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).