

## Emborg Ejendomme ApS

Eghøjvej 9, 6823 Ansager

CVR-nr. 43 83 78 69

### Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Mikkel Emborg Sadova

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

## Side

### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Emborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ansager, den 28. april 2025

### Direktion

Mikkel Emborg Sadova

Tobias Emborg Sadova

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til anpartshaverne i Emborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Emborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors 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 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.

Ansager, den 28. april 2025

## Attent Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 36 42 72 05

Thomas Søgaard

statsautoriseret revisor  
mne46609

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Emborg Ejendomme ApS Eghøjvej 9 6823 Ansager
	CVR-nr.: 43 83 78 69 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mikkel Emborg Sadova Tobias Emborg Sadova
<b>Revisor</b>	Attent Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Nørremarken 2 6823 Ansager

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervslejemål.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 30 t.kr. mod 56 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -44 t.kr. mod -53 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Kapitalberedskab

Selskabet har tabt selskabskapital. Ledelsen har iværksat en række tiltag, som skal sikre en positiv udvikling i resultatet for 2025, således at selskabets drift kan birdage positivt fremadrettet.

Anpartshaverne har tilkendegivet, at der vil blive ydet økonomisk støtte til selskabet i nødvendigt omfang.

Ledelsen aflægger på baggrund af ovenstående årsregnskabet med fortsat drift for øje.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2024</u>	<u>1/2 - 31/12 2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>29.757</b>	<b>56.118</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.495	-36.120
<b>Driftsresultat</b>	<b>13.262</b>	<b>19.998</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-57.510	-72.887
<b>Resultat før skat</b>	<b>-44.248</b>	<b>-52.889</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-44.248</b>	<b>-52.889</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-44.248	-52.889
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-44.248</b>	<b>-52.889</b>

## Balance 31. december

---

Aktiver		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	718.385	734.880
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>718.385</u>	<u>734.880</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>718.385</u></b>	<b><u>734.880</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.250	3.125
Tilgodehavender i alt	<u>6.250</u>	<u>3.125</u>
Likvide beholdninger	9.128	48.631
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>15.378</u></b>	<b><u>51.756</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>733.763</u></b>	<b><u>786.636</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-97.137	-52.889
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-57.137</b>	<b>-12.889</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	403.164	452.163
Deposita	30.500	21.000
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	433.664	473.163
3 Kortfristet del af langfristet gæld	72.000	54.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.417	15.000
Gæld til kapitalinteressenter	250.878	234.836
Anden gæld	1.941	22.026
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	357.236	326.362
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>790.900</b>	<b>799.525</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>733.763</b>	<b>786.636</b>
1 Usikkerhed om going concern		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-52.889	-12.889
Årets overførte overskud eller underskud	0	-44.248	-44.248
	<b>40.000</b>	<b>-97.137</b>	<b>-57.137</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt selskabskapital. Ledelsen har iværksat en række tiltag, som skal sikre en positiv udvikling i resultatet for 2025, Således at selskabets drift kan birdage positivt fremadrettet

Anpartshaverne har tilkendegivet, at der vil blive ydet økonomisk støtte til selskabet i nødvendigt omfang.

Ledelsen aflægger på baggrund af ovenstående årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2024	750.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>750.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>750.000</u></b>	<b><u>750.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-15.120	0
Årets afskrivninger	<u>-16.495</u>	<u>-15.120</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>-31.615</u></b>	<b><u>-15.120</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>718.385</u></b>	<b><u>734.880</u></b>

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>
Gæld til pengeinstitutter	475.164	72.000	403.164
Deposita	<u>30.500</u>	<u>0</u>	<u>30.500</u>
	<b><u>505.664</u></b>	<b><u>72.000</u></b>	<b><u>433.664</u></b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 525 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Der er et Ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på t.kr. 21.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Emborg Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter, omkostninger vedrørende investering, samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	33 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tobias Emborg Sadova

Direktør

Serienummer: a54bf6ca-bf70-49af-834a-bd94bce3003d

IP: 212.112.xxx.xxx

2025-05-04 19:26:42 UTC



## Mikkel Emborg Sadova

Direktør

Serienummer: 33a11bf4-f761-41b5-9d37-2e753dcf1dea

IP: 83.137.xxx.xxx

2025-05-05 05:40:13 UTC



## Thomas Søgaard Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 663aa685-5602-4af9-9ccf-1fca44dd5bbe

IP: 20.61.xxx.xxx

2025-05-05 07:43:18 UTC



## Mikkel Emborg Sadova

Dirigent

Serienummer: 33a11bf4-f761-41b5-9d37-2e753dcf1dea

IP: 83.137.xxx.xxx

2025-05-07 03:31:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.