

E.B.N. Ejendomsselskab ApS

Markvænget 4

5700 Svendborg

CVR-nr. 10 13 86 71

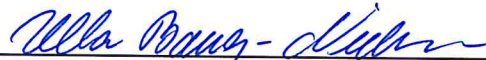
Årsrapport

2015

(30. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 28/04 2016



Ulla Bang-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

E.B.N. Ejendomsselskab ApS
Markvænget 4
5700 Svendborg

CVR-nr.: 10 13 86 71
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 7. februar 1986
Hjemsted: Svendborg

Direktion

Ulla Bang-Nielsen

Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for E.B.N. Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 13. april 2016

Direktion



Ulla Bang-Nielsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i E.B.N. Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for E.B.N. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

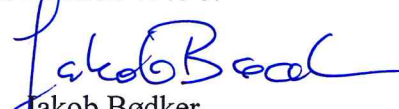
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 13. april 2016

FER FYNS ERHVERVSREVISION

STATSAUTORISEREDE REVISORER

CVR-nr. 21 44 75 87


Jakob Bødker
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E.B.N. Ejendomsselskab ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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 og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsdrift, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminerings af intern avance/tab under posten ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder”.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til minimum 5,75%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for E.B.N. Ejendomsselskab ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Udlån til tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris med fradrag af eventuel nedskrivning til forventet nettorealisationsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme, som stammer fra gældsforpligtelser tilhørende investeringsejendomme, indregnes som følge af Årsregnskabslovens § 38 i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		738.673	990.812
Personaleomkostninger	1	<u>-133.644</u>	<u>-124.458</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		605.029	866.354
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>243.853</u>	<u>99.989</u>
Resultat før finansielle poster		848.882	966.343
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	814.789	-568.314
Finansielle indtægter	3	429.392	330.152
Finansielle omkostninger		<u>-452.007</u>	<u>-440.703</u>
Resultat før skat		1.641.056	287.478
Skat af årets resultat		<u>75.499</u>	<u>81.604</u>
Årets resultat		<u>1.716.555</u>	<u>369.082</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.716.555</u>	<u>369.082</u>
		<u>1.716.555</u>	<u>369.082</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>14.400.000</u>	<u>14.400.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>14.400.000</u>	<u>14.400.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	219.095	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	6	<u>1.600.000</u>	<u>1.004.306</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.819.095</u>	<u>1.004.306</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.219.095</u>	<u>15.404.306</u>
Andre tilgodehavender		<u>1.588</u>	<u>14.621</u>
Tilgodehavender		<u>1.588</u>	<u>14.621</u>
Værdipapirer		<u>1.112.472</u>	<u>713.754</u>
Værdipapirer		<u>1.112.472</u>	<u>713.754</u>
Likvide beholdninger		<u>345.436</u>	<u>413.677</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.459.496</u>	<u>1.142.052</u>
Aktiver i alt		<u><u>17.678.591</u></u>	<u><u>16.546.358</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.956.218	2.239.663
Egenkapital	7	4.156.218	2.439.663
Hensættelse til udskudt skat	8	1.977.411	2.052.910
Hensatte forpligtelser i alt		1.977.411	2.052.910
Gæld til realkreditinstitutter		9.653.267	10.124.165
Langfristede gældsforpligtelser	9	9.653.267	10.124.165
Gæld til realkreditinstitutter	9	494.000	190.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		300.497	326.135
Anden gæld		501.711	566.958
Periodeafgrænsningsposter		595.487	846.527
Kortfristede gældsforpligtelser		1.891.695	1.929.620
Gældsforpligtelser i alt		11.544.962	12.053.785
Passiver i alt		17.678.591	16.546.358
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Finansielle instrumenter	12		
Hovedaktivitet	13		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	116.444	107.166
Andre personaleomkostninger	17.200	17.292
	<u>133.644</u>	<u>124.458</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	814.789	-568.314
	<u>814.789</u>	<u>-568.314</u>

3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	25.638	26.939
Andre finansielle indtægter	403.754	303.213
	<u>429.392</u>	<u>330.152</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>5.766.843</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>5.766.843</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>8.633.157</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>8.633.157</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>14.400.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,82% - 6,09%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,89%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>5,39</u>	<u>5,89</u>	<u>6,39</u>
Dagsværdi	<u>15.700.000</u>	<u>14.400.000</u>	<u>13.300.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.300.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.100.000</u>

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	3.375.000	3.375.000
Kostpris 31. december 2015	<u>3.375.000</u>	<u>3.375.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-3.375.000	-3.375.000
Årets resultat	814.789	-568.314
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>-595.694</u>	<u>568.314</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-3.155.905</u>	<u>-3.375.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>219.095</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
B-N Ejendomme ApS	Odense	201.000	50%

6 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der
Kostpris 1. januar 2015	<u>1.600.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.600.000</u>
Nedskrivninger 1. januar 2015	595.694
Tilbageførsel af nedskrivninger	<u>-595.694</u>
Nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>1.600.000</u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	2.239.663	2.439.663
Årets resultat	0	1.716.555	1.716.555
Egenkapital 31. december 2015	200.000	3.956.218	4.156.218

Selskabskapitalen består af 200 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	2.052.910	2.284.528
Anvendt i året	-75.499	-231.618
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	1.977.411	2.052.910

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	0	0
1-5 år	500.000	500.000
>5 år	1.477.411	1.552.910
Udskudt skat 31. december 2015	1.977.411	2.052.910

Noter til årsrapporten

9 Langfristede gældsforpligtelser

	2015	2014
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.600.000	8.200.000
Mellem 1 og 5 år	2.053.267	1.924.165
Langfristet del	<u>9.653.267</u>	<u>10.124.165</u>
Inden for et år	<u>494.000</u>	<u>190.000</u>
	<u>10.147.267</u>	<u>10.314.165</u>

10 Eventualposter mv.

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens gæld til pengeinstitut. Gælden hertil udgør pr. 31/12 2015 tkr. 103.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 10.147, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør tkr. 14.400.

Til sikkerhed for pengeinstitut er stillet sikkerhedsdepot indeholdende værdipapirer til en bogført værdi 31/12 2015 på tkr. 1.112.

Noter til årsrapporten

12 Finansielle instrumenter

Indregnede transaktioner

Sikring af indregnede transaktioner omfatter væsentligst tilgodehavender og gældsforpligtelser.

Renterisici

Rente	Udløb	Tilgodehavender	Gældsforpligtelser	Afdækket ved renteswaps	Nettoposition
		kr.	Euro	Euro	kr.
Fast 5,16% betales	29/12 2017	0	810.281	810.281	-605.236
Variabel modtages	29/12 2017	0	810.281	810.281	9.749
		0	1.620.562	1.620.562	(595.487)

13 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.