
E & B Ejendomme A/S

Oddervej 26, 8660 Skanderborg

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 12 88 43 70

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /1 2018

Freddy Dam
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for E & B Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 8. januar 2018

Direktion

Erik Lildballe

Bestyrelse

Freddy Dam
formand

Erik Lildballe

Britha Overgaard Lildballe

Anders Ib Mølgaard Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i E & B Ejendomme A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E & B Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 8. januar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	E & B Ejendomme A/S Oddervej 26 8660 Skanderborg CVR-nr.: 12 88 43 70 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Skanderborg
Bestyrelse	Freddy Dam, formand Erik Lildballe Britha Overgaard Lildballe Anders Ib Mølgaard Pedersen
Direktion	Erik Lildballe
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Pengeinstitut	Jutlander Bank A/S Frederiksgade 7 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Årsrapporten for E & B Ejendomme A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af erhvervsejendommen Rudolfgårdsvej 17 og driftsmidler.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på DKK 7.377, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 852.663.

Markedsværdien af selskabets grunde og bygninger overstiger i væsentligt omfang de bogførte værdier. Blev grunde og bygninger opført i årsrapporten til markedsværdien ville selskabets egenkapital være positiv. Selskabet har tilstrækkelig likviditet til at afvikle de for 2017/18 planlagte aktiviteter.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		134.742	228.882
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-25.398	-23.955
Resultat før finansielle poster		109.344	204.927
Finansielle indtægter	2	14.191	12.700
Finansielle omkostninger	3	-132.275	-132.221
Resultat før skat		-8.740	85.406
Skat af årets resultat	4	1.363	-39.738
Årets resultat		-7.377	45.668

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-7.377	45.668
		-7.377	45.668

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		843.380	867.335
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.807	0
Materielle anlægsaktiver	5	868.187	867.335
Anlægsaktiver		868.187	867.335
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.514	1.285
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		586.959	473.045
Andre tilgodehavender		4.375	0
Udskudt skatteaktiv		146.760	245.120
Periodeafgrænsningsposter		5.064	26.250
Tilgodehavender		745.672	745.700
Omsætningsaktiver		745.672	745.700
Aktiver		1.613.859	1.613.035

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.352.663	-1.345.285
Egenkapital	6	-852.663	-845.285
Gæld til realkreditinstitutter		1.922.135	2.062.770
Langfristet gæld	7	1.922.135	2.062.770
Gæld til realkreditinstitutter	7	140.634	134.539
Kreditinstitutter		216.271	68.326
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.712	26.749
Anden gæld		162.770	165.936
Kortfristet gæld		544.387	395.550
Gældsforpligtelser		2.466.522	2.458.320
Passiver		1.613.859	1.613.035
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	25.398	23.955
	25.398	23.955
Bygninger	23.955	23.955
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.443	0
	25.398	23.955
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.191	12.700
	14.191	12.700
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	132.275	132.221
	132.275	132.221
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-99.723	-36.999
Årets udskudte skat	98.360	76.737
	-1.363	39.738

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. oktober	867.335	0	867.335
Tilgang i årets løb	0	26.250	26.250
Kostpris 30. september	<u>867.335</u>	<u>26.250</u>	<u>893.585</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0	0	0
Årets afskrivninger	23.955	1.443	25.398
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>23.955</u>	<u>1.443</u>	<u>25.398</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>843.380</u>	<u>24.807</u>	<u>868.187</u>
Afskrives over	<u>25 år</u>	<u>5 år</u>	

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	-1.345.286	-845.286
Årets resultat	0	-7.377	-7.377
Egenkapital 30. september	<u>500.000</u>	<u>-1.352.663</u>	<u>-852.663</u>

Noter til årsregnskabet

7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.292.945	1.460.845
Mellem 1 og 5 år	629.190	601.925
Langfristet del	<u>1.922.135</u>	<u>2.062.770</u>
Inden for 1 år	<u>140.634</u>	<u>134.539</u>
	<u>2.062.769</u>	<u>2.197.309</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :		
Til sikkerhed for mellemværende med Jutlander Bank A/S er deponeret pantebrev på TDKK 1.000		
Til sikkerhed for A/S Inventarsnedkeriets bankgæld er deponeret pantebrev på TDKK 3.000.		
Til sikkerhed for Nordea Kredit er deponeret pantebrev på TDKK 59.		
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	122.283	122.283
Mellem 1 og 5 år	437.093	559.093
	<u>559.376</u>	<u>681.376</u>

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

E. & B Holding, Århus ApS, Oddervej 26, 8660
Skanderborg

Moderselskab

Øvrige nærtstående parter

Erik Lildballe, Oddervej 26, 8660 Skanderborg
Britha Overgaard Lildballe, Oddervej 26, 8660
Skanderborg

Direktion

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E & B Ejendomme A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder huslejeindtægt..

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, E & B Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	25 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.