

---

# ***E & B Ejendomme A/S***

Oddervej 26, 8660 Skanderborg

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 12 88 43 70

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/1 2019

Freddy Dam  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 8. januar 2019

## Direktion

Erik Lildballe

## Bestyrelse

Freddy Dam  
formand

Erik Lildballe

Britha Overgaard Lildballe

Anders Ib Mølgaard Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i E & B Ejendomme A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E & B Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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 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 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor  
mne24817

## Selskabsoplysninger

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

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for E & B Ejendomme A/S for 2017/18 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 2017/18 udviser et overskud på DKK 23.558, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 829.105.

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 2018/19 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	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>218.887</b>	<b>134.742</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-29.205	-25.398
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>189.682</b>	<b>109.344</b>
Finansielle indtægter	2	17.609	14.191
Finansielle omkostninger	3	-175.785	-132.275
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.506</b>	<b>-8.740</b>
Skat af årets resultat	4	-7.948	1.363
<b>Årets resultat</b>		<b>23.558</b>	<b>-7.377</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		23.558	-7.377
		<b>23.558</b>	<b>-7.377</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		819.425	843.380
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.557	24.807
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>838.982</b>	<b>868.187</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>838.982</b>	<b>868.187</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.383	2.514
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		607.817	586.959
Andre tilgodehavender		0	4.375
Udskudt skatteaktiv		135.563	146.760
Periodeafgrænsningsposter		0	5.064
<b>Tilgodehavender</b>		<b>746.763</b>	<b>745.672</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>746.763</b>	<b>745.672</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.585.745</b>	<b>1.613.859</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.329.105	-1.352.663
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-829.105</b>	<b>-852.663</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.775.058	1.922.135
<b>Langfristet gæld</b>	<b>7</b>	<b>1.775.058</b>	<b>1.922.135</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	193.736	140.634
Kreditinstitutter		272.968	216.271
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.431	24.712
Anden gæld		152.657	162.770
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>639.792</b>	<b>544.387</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.414.850</b>	<b>2.466.522</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.585.745</b>	<b>1.613.859</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	29.205	25.398
	<b>29.205</b>	<b>25.398</b>
Bygninger	23.955	23.955
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.250	1.443
	<b>29.205</b>	<b>25.398</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.609	14.191
	<b>17.609</b>	<b>14.191</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	175.785	132.275
	<b>175.785</b>	<b>132.275</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.067	-99.723
Årets udskudte skat	6.881	98.360
	<b>7.948</b>	<b>-1.363</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. oktober	843.380	24.807	868.187
Kostpris 30. september	843.380	24.807	868.187
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0	0	0
Årets afskrivninger	23.955	5.250	29.205
Ned- og afskrivninger 30. september	23.955	5.250	29.205
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>819.425</b>	<b>19.557</b>	<b>838.982</b>
Afskrives over	25 år	5 år	

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	-1.352.663	-852.663
Årets resultat	0	23.558	23.558
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500.000</b>	<b>-1.329.105</b>	<b>-829.105</b>

## 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:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	778.622	1.292.945
Mellem 1 og 5 år	996.436	629.190
Langfristet del	1.775.058	1.922.135
Inden for 1 år	193.736	140.634
	<b>1.968.794</b>	<b>2.062.769</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :		
Til sikkerhed for mellemværende med Jutlander Bank A/S er deponeret pantebreve på TDKK 1.000		
Til sikkerhed for Nordea Kredit er deponeret pantebrev på TDKK 59.		
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	122.283	122.283
Mellem 1 og 5 år	<u>315.057</u>	<u>437.093</u>
	<u><b>437.340</b></u>	<u><b>559.376</b></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 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 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

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede 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.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### 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 indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### 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.