
E & B Ejendomme A/S

Oddervej 26, 8660 Skanderborg

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 12 88 43 70

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/02 2020

Ejler Christian Frostholt
Holch
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 14

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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 11. februar 2020

Direktion

Jan Overgaard Lildballe

Bestyrelse

Ejler Christian Frostholt Holch
formand

Jan Overgaard Lildballe

Gitte Kathrine Lildballe

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 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 11. februar 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

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 | Ejler Christian Frostholm Holch, formand Jan Overgaard Lildballe Gitte Kathrine Lildballe |
| Direktion | Jan Overgaard 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 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 51.249, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 2.248.993.

For årsrapporten 2018-19 har selskabets ledelse besluttet at optage ejendomme til dagsværdi for at vise et mere retvisende billede af selskabets værdi. Sammenligningstal er blevet korrigeret.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har pr. 04-02-2020 ændret navn fra E & B Ejendomme A/S til G & J Ejendomme A/S. Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2018/19 DKK | 2017/18 DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 194.437 | 218.887 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 6.404 | 0 |
| Bruttofortjeneste | | 200.841 | 218.887 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 1 | -9.847 | -5.250 |
| Resultat før finansielle poster | | 190.994 | 213.637 |
| Finansielle indtægter | 2 | 11.768 | 17.609 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -136.907 | -175.785 |
| Resultat før skat | | 65.855 | 55.461 |
| Skat af årets resultat | 4 | -14.606 | -7.948 |
| Årets resultat | | 51.249 | 47.513 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|---------------|---------------|
| Overført resultat | | 51.249 | 47.513 |
| | | 51.249 | 47.513 |

Balance 30. september

Aktiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | 6 | 5.200.000 | 4.700.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 156.153 | 19.557 |
| Materielle anlægsaktiver | | 5.356.153 | 4.719.557 |
| Anlægsaktiver | | 5.356.153 | 4.719.557 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 4.853 | 3.383 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 8.925 | 607.817 |
| Andre tilgodehavender | | 95.825 | 0 |
| Tilgodehavender | | 109.603 | 611.200 |
| Likvide beholdninger | | 1.283.467 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 1.393.070 | 611.200 |
| Aktiver | | 6.749.223 | 5.330.757 |

Balance 30. september

Passiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 1.748.993 | 1.697.744 |
| Egenkapital | 7 | 2.248.993 | 2.197.744 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 732.769 | 718.163 |
| Hensatte forpligtelser | | 732.769 | 718.163 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.839.522 | 1.775.058 |
| Langfristet gæld | 8 | 2.839.522 | 1.775.058 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 159.478 | 193.736 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 272.968 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 641.995 | 20.431 |
| Anden gæld | | 126.466 | 152.657 |
| Kortfristet gæld | | 927.939 | 639.792 |
| Gældsforpligtelser | | 3.767.461 | 2.414.850 |
| Passiver | | 6.749.223 | 5.330.757 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Nærtstående parter | 10 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 9.847 | 5.250 |
| | 9.847 | 5.250 |
| Der specificeres således: | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 9.847 | 5.250 |
| | 9.847 | 5.250 |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 10.108 | 17.609 |
| Andre finansielle indtægter | 1.660 | 0 |
| | 11.768 | 17.609 |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 136.907 | 175.785 |
| | 136.907 | 175.785 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 1.067 |
| Årets udskudte skat | 14.606 | 6.881 |
| | 14.606 | 7.948 |

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u> |
|--|---|
| Kostpris 1. oktober | 24.807 |
| Tilgang i årets løb | <u>146.443</u> |
| Kostpris 30. september | <u>171.250</u> |
| Opskrivninger 1. oktober | <u>0</u> |
| Opskrivninger 30. september | <u>0</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. oktober | 5.250 |
| Årets afskrivninger | <u>9.847</u> |
| Ned- og afskrivninger 30. september | <u>15.097</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | <u>156.153</u> |
| Afskrives over | <u>5 år</u> |

6 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme <u>DKK</u> |
|--|--|
| Kostpris 1. oktober | 4.873.269 |
| Tilgang i årets løb | <u>493.596</u> |
| Kostpris 30. september | <u>5.366.865</u> |
| Værdireguleringer 1. oktober | -173.269 |
| Årets værdireguleringer | <u>6.404</u> |
| Værdireguleringer 30. september | <u>-166.865</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | <u>5.200.000</u> |

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

| | 2019 | 2018 |
|--|-----------|-----------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 5.200.000 | 4.700.000 |
| Stigning i markedsleje | 0,94% | 0,85% |
| Afkastkrav | 7,23% | 7,83% |

7 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---|-----------------|-------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. oktober | 500.000 | -1.329.105 | -829.105 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 | 3.026.849 | 3.026.849 |
| Korrigeret egenkapital 1. oktober | 500.000 | 1.697.744 | 2.197.744 |
| Årets resultat | 0 | 51.249 | 51.249 |
| Egenkapital 30. september | 500.000 | 1.748.993 | 2.248.993 |

Noter til årsregnskabet

8 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:

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 2.178.818 | 778.622 |
| Mellem 1 og 5 år | 660.704 | 996.436 |
| Langfristet del | <u>2.839.522</u> | <u>1.775.058</u> |
| Inden for 1 år | <u>159.478</u> | <u>193.736</u> |
| | <u>2.999.000</u> | <u>1.968.794</u> |

9 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 pantebreve på TDKK 1.000

Til sikkerhed for Nordea Kredit er deponeret pantebrev på TDKK 1.

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

| | | |
|------------------|-----------------|-----------------------|
| Inden for 1 år | 0 | 122.283 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>0</u> | <u>315.057</u> |
| | <u>0</u> | <u>437.340</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

10 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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for E & B Ejendomme A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Ændring af regnskabsmæssige skøn

Regnskabspraksis for grunde og bygninger er overgået til dagsværdi fra kostpris med fradrag af amortiseret afskrivninger. Selskabets ledelse har vurderet at dette var mere retvisende for selskabets opgørelse af aktiver og egenkapital til dagsværdi.

Ændringen har påvirket egenkapitalen med TDKK 3.051 i 2019 (TDKK 3.026 i 2018), balancesummen med TDKK 3.911 i 2019 (TDKK 3.725 i 2018) og årets resultat med TDKK 23 i 2019 (TDKK 19 i 2018).

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige 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

Anvendt regnskabspraksis

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|---|-------|
| 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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

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