



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**H. EJBYE ANDERSEN APS**  
**VESTRE HAVNEPROMENADE 11 B, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. september 2017

---

Henning Ejbye Andersen

**CVR-NR. 19 93 72 75**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	H. Ejbye Andersen ApS Vestre Havnepromenade 11 B 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 19 93 72 75 Stiftet: 1. januar 1997 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Direktion</b>	Henning Ejbye Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for H. Ejbye Andersen 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. september 2017

Direktion:

---

Henning Ejbye Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i H. Ejbye Andersen ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for H. Ejbye Andersen ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Sæby, den 19. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>142.485</b>	<b>92.156</b>
Af- og nedskrivninger.....		-34.308	-11.442
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>108.177</b>	<b>80.714</b>
Finansielle indtægter.....		48.710	95.542
Finansielle omkostninger.....		-470.765	-170.294
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-313.878</b>	<b>5.962</b>
Skat af årets resultat.....	1	60.000	-5.104
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-253.878</b>	<b>858</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	1.800.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-653.878	-1.799.142
<b>I ALT</b> .....		<b>-253.878</b>	<b>858</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		2.773.671	2.313.844
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>2.773.671</b>	<b>2.313.844</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.773.671</b>	<b>2.313.844</b>
Tilgodehavende hos ledelsen og ejere.....	3	166.130	0
Udskudt skatteaktiv.....		60.000	0
Andre tilgodehavender.....		15.978	8.924
Tilgodehavende selskabsskat.....		26.088	15.531
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>268.196</b>	<b>24.455</b>
Værdipapirer.....		2.210.393	5.018.949
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>2.210.393</b>	<b>5.018.949</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.478.589</b>	<b>5.043.404</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.252.260</b>	<b>7.357.248</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		1.817.220	2.471.098
Forslag til udbytte.....		400.000	1.800.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>2.417.220</b>	<b>4.471.098</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.640.427	2.681.591
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.640.427</b>	<b>2.681.591</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	68.450	67.735
Gæld til pengeinstitutter.....		4.913	14.435
Anden gæld.....		121.250	122.389
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>194.613</b>	<b>204.559</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.835.040</b>	<b>2.886.150</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.252.260</b>	<b>7.357.248</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>7</b>		



## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	5.104		
Regulering af udskudt skat.....	-60.000	0		
	<b>-60.000</b>	<b>5.104</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2016.....		2.512.922		
Tilgang.....		494.135		
<b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>		<b>3.007.057</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....		199.078		
Årets afskrivninger .....		34.308		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....</b>		<b>233.386</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>		<b>2.773.671</b>		
 <b>Tilgodehavende hos ledelsen og ejere</b>			<b>3</b>	
Tilgodehavende hos direktionen udgør 166 tkr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10,05 % og med aftalt afdrag inden for 1 år. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.				
 <b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	200.000	2.471.098	1.800.000	4.471.098
Betalt udbytte.....			-1.800.000	-1.800.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-653.878	400.000	-253.878
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.817.220</b>	<b>400.000</b>	<b>2.417.220</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.749.326	2.708.877	68.450	2.130.411
	<b>2.749.326</b>	<b>2.708.877</b>	<b>68.450</b>	<b>2.130.411</b>

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.690 tkr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 866 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.077 tkr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 1.849 tkr.

Til sikkerhed for ejerforeningen Vestergade 1, har selskabet udstedt pant på 30 tkr. i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 866 tkr.

Til sikkerhed for ejerforeningen Smedegade 1,1, har selskabet udstedt pant på 15 tkr. i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 58 tkr.

Til sikkerhed for ejerforeningen Kragholmen 246, 1 th., har selskabet udstedt pant på 47 tkr. i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 1.849 tkr.

**Medarbejderforhold**

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2015/16: 1)

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for H. Ejbye Andersen ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægterne.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	563.000

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til børskursen på balancedagen.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.