

**EBF Invest ApS**

Liseborg Bakke 31, 8800 Viborg

CVR-nr. 21 47 75 75

**Årsrapport for 2016**

19. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2017

---

Ejvind Frederiksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for EBF Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16. februar 2017

### Direktionen

Birte Frederiksen

Ejvind Frederiksen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i EBF Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EBF Invest ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores 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 revisors 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.

Herning, den 16. februar 2017

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Kvistgaard Toft

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	EBF Invest ApS Liseborg Bakke 31 8800 Viborg
	CVR-nr.: 21 47 75 75
	Stiftet: 15. december 1998
	Hjemstedskommune: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Birte Frederiksen Ejvind Frederiksen
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af investeringsejendomme samt handel med aktier.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>256.392</b>	<b>204.455</b>
Personaleomkostninger	1	-180.691	-187.230
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.000	-4.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>71.701</b>	<b>13.225</b>
Andre finansielle indtægter		194.165	148.712
Andre finansielle omkostninger		-66.240	-86.552
<b>Resultat før skat</b>		<b>199.626</b>	<b>75.385</b>
Skat af årets resultat	2	0	-118
<b>Årets resultat</b>		<b>199.626</b>	<b>75.267</b>
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Overført resultat		96.226	-25.933
		<b>199.626</b>	<b>75.267</b>

**Balance pr. 31. december**

**Aktiver**

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	6.120.753	6.087.363
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.000	8.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.124.753</b>	<b>6.095.363</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>6.124.753</b>	<b>6.095.363</b>
Tilgodehavende selskabsskat	19.398	15.030
Udsudte skatteaktiver	3 0	0
Andre tilgodehavender	120	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4 0	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>19.518</b>	<b>15.030</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>3.662.682</b>	<b>3.588.763</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>155.751</b>	<b>77.081</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>3.837.951</b>	<b>3.680.874</b>
<b>Aktiver</b>	<b>9.962.704</b>	<b>9.776.237</b>



**Balance pr. 31. december**

**Passiver**

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	500.000	500.000
Overført resultat	5.339.666	5.243.440
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
<b>Egenkapital</b>	<b>5.943.066</b>	<b>5.844.640</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.922.867	3.851.510
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.922.867</b>	<b>3.851.510</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	43.443	43.291
Anden gæld	53.328	36.796
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>96.771</b>	<b>80.087</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>4.019.638</b>	<b>3.931.597</b>
<b>Passiver</b>	<b>9.962.704</b>	<b>9.776.237</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7	
<b>Personaleforhold</b>	8	

## Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	168.000	165.820		
Andre omkostninger til social sikring	0	4.282		
Øvrige personaleomkostninger	12.691	17.128		
	<u>180.691</u>	<u>187.230</u>		
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>0</u>	<u>118</u>		
	<u>0</u>	<u>118</u>		
<b>3 Udskudte skatteaktiver</b>				
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 552.938.				
<b>4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>				
Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:				
Saldo pr. 1. januar	0	5.000		
Afkald	<u>0</u>	<u>-5.000</u>		
Saldo pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>5 Egenkapital</b>				
	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	500.000	5.243.440	101.200	5.844.640
Betalt udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	<u>0</u>	<u>96.226</u>	<u>103.400</u>	<u>199.626</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>500.000</u>	<u>5.339.666</u>	<u>103.400</u>	<u>5.943.066</u>
Udskudt skat vedrører				
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Heraf forfalder DKK 3.267.920 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.				

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.756.880, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 6.120.753.

	2016 DKK	2015 DKK
<b>8 Personaleforhold</b>		
Antal medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for EBF Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

## Regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

### Materielle anlægsaktiver

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4 år 0%

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Danmark, som er anskaffet i 2006.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Udlejning (Vægtet gennemsnitlig afkastsprocent)	5 %
Udlejning (Vægtet gennemsnitlig afkastsprocent)	5 %

## Regnskabspraksis

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Udlejning (Vægtet gennemsnitlig afkastsprocent)	1%	(1.020.000)
Udlejning (Vægtet gennemsnitlig afkastsprocent)	-1%	1.530.000

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.