

## **EBF Invest ApS**

Liseborg Bakke 31, 8800 Viborg

CVR-nr. 21 47 75 75

## **Årsrapport for 2021**

24. regnskabsår

### **Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2022

---

Birte 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
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 27. januar 2022

### 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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 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 27. januar 2022

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Peter Kvistgaard Toft, MNE-nr. 33756

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 aktiviteter har primært bestået i udlejning af investeringsejendom samt handel med aktier.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>132.824</b>	<b>171.393</b>
Personaleomkostninger	1	-135.169	-120.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-2.345</b>	<b>51.393</b>
Andre finansielle indtægter		327.597	412.970
Andre finansielle omkostninger		-79.845	-69.324
<b>Resultat før skat</b>		<b>245.407</b>	<b>395.039</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>245.407</b>	<b>395.039</b>
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		900.000	113.000
Overført resultat		-654.593	282.039
		<b>245.407</b>	<b>395.039</b>

## Balance pr. 31. december

**Aktiver**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		4.985.000	4.985.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>4.985.000</b>	<b>4.985.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.985.000</b>	<b>4.985.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat		46.096	24.661
Udsudte skatteaktiver	3	0	0
Andre tilgodehavender		0	405
<b>Tilgodehavender</b>		<b>46.096</b>	<b>25.066</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>4.183.089</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.287.870</b>	<b>53.626</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.333.966</b>	<b>4.261.781</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.318.966</b>	<b>9.246.781</b>

**Passiver**

Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.211.299	4.865.892
Forslag til udbytte for regnskabsåret		900.000	113.000
<b>Egenkapitalopgørelse</b>		<b>5.611.299</b>	<b>5.478.892</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.622.716	3.675.009
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.622.716</b>	<b>3.675.009</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		49.000	46.000
Anden gæld		35.951	46.880
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>84.951</b>	<b>92.880</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.707.667</b>	<b>3.767.889</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.318.966</b>	<b>9.246.781</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5		



**Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	500.000	4.865.892	113.000	5.478.892
Betalt udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	-654.593	900.000	245.407
Egenkapital pr. 31. december	<u>500.000</u>	<u>4.211.299</u>	<u>900.000</u>	<u>5.611.299</u>

## Noter til årsrapporten

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	135.169	120.000
	<u>135.169</u>	<u>120.000</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget		
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investerings- ejendomme	
Dagsværdi pr. 31. december	<u>4.985.000</u>	
Årets ændringer af dagsværdien	<u>0</u>	
<b>3 Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudt skatteaktiv vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 505.487.		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder DKK 2.739.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.528.436, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 4.985.000.		

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for EBF Invest ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

## Regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

### 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.

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

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:

Udlejningsejendom	6 %
-------------------	-----

### 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 (TDKK)
Udlejningsejendom	1%	(660)
Udlejningsejendom	-1%	924

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

### 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.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Birte Frederiksen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-092384402651

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-01-31 14:44:52 UTC

NEM ID 

## Ejvind Riis Frederiksen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-078563061709

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-01-31 14:49:21 UTC

NEM ID 

## Peter Kvistgaard Toft

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:30171743

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-01-31 14:54:26 UTC

NEM ID 

## Birte Frederiksen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-092384402651

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-02-03 09:22:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SUBJE-3LGNU-A220E-HOYNE-MW4JU-ASGMC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>