

# **EA-NB Ejendomsselskab ApS**

Munkehatten 19, 5220 Odense SØ

Årsrapport for  
1. juli 2016 - 30. juni 2017  
(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 13/9 2017

---

Ernst Andreasen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	10
Balance pr. 30. juni 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for EA-NB Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. september 2017

### **Direktion**

Ernst Andreasen

Niels Frederik Bentzen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i EA-NB Ejendomsselskab ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EA-NB Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Odense, den 13. september 2017

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EA-NB Ejendomsselskab ApS  
Munkehatten 19  
Tornbjerg  
5220 Odense SØ

Telefon: 66115243

CVR-nr.: 27 30 58 06

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Stiftet: 1. august 2003

Hjemsted: Odense

### Direktion

Ernst Andreasen  
Niels Frederik Bentzen

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

### Pengeinstitut

Danske Bank A/S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i lighed med tidligere år af udlejning af kontorbygning.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 28.917, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 365.826.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EA-NB Ejendomsselskab ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende udlejning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75 %

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat 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 acontoskatter.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>75.446</b>	<b>76</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-6.876</u>	<u>-7</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>68.570</b>	<b>69</b>
Finansielle omkostninger		<u>-29.709</u>	<u>-30</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>38.861</b>	<b>39</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-9.944</u>	<u>-10</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>28.917</u></b>	<b><u>29</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>28.917</u>	<u>29</u>
		<b><u>28.917</u></b>	<b><u>29</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.257.768</u>	<u>1.265</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>1.257.768</b></u>	<u><b>1.265</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.257.768</b></u>	<u><b>1.265</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.058</u>	<u>6</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>5.058</b></u>	<u><b>6</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>37.296</b></u>	<u><b>15</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>42.354</b></u>	<u><b>21</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>1.300.122</b></u></u>	<u><u><b>1.286</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>240.826</u>	<u>212</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b><u>365.826</u></b>	<b><u>337</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>210.693</u>	<u>249</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>210.693</u></b>	<b><u>249</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	38.000	38
Selskabsskat		7.944	8
Anden gæld		<u>677.659</u>	<u>654</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>723.603</u></b>	<b><u>700</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>934.296</u></b>	<b><u>949</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>1.300.122</u></b>	<b><u>1.286</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	9.944	10
	<u>9.944</u>	<u>10</u>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli	1.343.786
Kostpris 30. juni	1.343.786
Af- og nedskrivninger 1. juli	79.142
Årets afskrivninger	6.876
Af- og nedskrivninger 30. juni	86.018
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>1.257.768</u></b>

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	125.000	211.909	336.909
Årets resultat	0	28.917	28.917
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>240.826</u></b>	<b><u>365.826</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>286.746</u>	<u>248.693</u>	<u>38.000</u>	<u>57.900</u>
	<b><u>286.746</u></b>	<b><u>248.693</u></b>	<b><u>38.000</u></b>	<b><u>57.900</u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 249 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 1.258 t.kr.