

## EB Property ApS

Rosenvænget Hovedvej 27 B, 2100 København Ø

CVR-nr. 27 40 03 88

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 19/01 2016



---

Ole Sønderberg Pedersen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2015	6
Balance pr. 30. september 2015	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015 for EB Property ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. januar 2016

Direktion

Ole Sundberg Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i EB Property ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for EB Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 19. januar 2016

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab



Ramazan Turan  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	EB Property ApS Rosenvængets Hovedvej 27 B 2100 København Ø  CVR-nr.: 27 40 03 88 Regnskabsår: 1. januar - 30. september Hjemsted: København
Direktion	Ole Søndberg Pedersen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Nimbusparken 24, 2. 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har tidligere været at eje aktier og anparter i andre selskaber samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed. Den nuværende aktivitet består udelukkende i køb, salg og drift af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 113.734, og selskabets balance pr. 30. september 2015 udviser en egenkapital på kr. 209.535.

Selskabet har i regnskabsåret 2015 afhændet sine kapitalandele i Early Bird Films ApS. Selskabets aktivitet består herefter udelukkende i køb, salg og drift af investeringsejendomme. Selskabet har i 2015 erhvervet yderligere en investeringsejendom.

Selskabet har ændret regnskabsperiode fra 1. januar - 31. december til 1. oktober - 30. september. Omlægningsperioden udgør derfor 1. januar 2015 - 30. september 2015 svarende til 9 måneder.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2015

	Note	2015 kr. 9 mdr.	2014 kr. 12 mdr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-90.971</b>	<b>-49.066</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-2.347.676
Finansielle indtægter	1	0	1.518
Finansielle omkostninger	2	-22.763	-66.571
<b>Resultat før skat</b>		<b>-113.734</b>	<b>-2.461.795</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-113.734</b>	<b>-2.461.795</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-2.347.676
Overført resultat		-113.734	-514.119
		<b>-113.734</b>	<b>-2.461.795</b>



## Balance pr. 30. september 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>5.850.000</u>	<u>2.900.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>5.850.000</u></b>	<b><u>2.900.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	34.371.654
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>1.912</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>34.373.566</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.850.000</u></b>	<b><u>37.273.566</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>489</u></b>	<b><u>1.240</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>489</u></b>	<b><u>1.240</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>5.850.489</u></u></b>	<b><u><u>37.274.806</u></u></b>

## Balance pr. 30. september 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	30.521.654
Overført resultat		84.535	4.048.270
<b>Egenkapital</b>	5	<u>209.535</u>	<u>34.694.924</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.282.997	2.353.595
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.257.695	90.943
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u>3.540.692</u>	<u>2.444.538</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	92.021	93.171
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.983.241	17.173
Anden gæld		25.000	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.100.262</u>	<u>135.344</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>5.640.954</u>	<u>2.579.882</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>5.850.489</u>	<u>37.274.806</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	2015 kr. 9 mdr.	2014 kr. 12 mdr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	92
Andre finansielle indtægter	0	1.426
	<u>0</u>	<u>1.518</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.568	38.395
Andre finansielle omkostninger	17.195	28.176
	<u>22.763</u>	<u>66.571</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2015		2.900.000
Tilgang i årets løb		<u>2.950.000</u>
Kostpris 30. september 2015		<u>5.850.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015</b>		<u><u>5.850.000</u></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	3.850.000	3.850.000
Afgang i årets løb	-3.850.000	0
Kostpris 30. september 2015	<u>0</u>	<u>3.850.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	30.521.654	35.869.330
Årets afgang	-30.521.654	0
Årets resultat	0	-2.347.676
Udbytte til moderselskabet	<u>0</u>	<u>-3.000.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2015	<u>0</u>	<u>30.521.654</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>34.371.654</u></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	30.521.653	4.048.270	34.694.923
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg efter sammenlægningsmetoden	0	-30.521.653	30.521.653	0
	125.000	0	34.569.923	34.694.923
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-34.371.654	-34.371.654
Årets resultat	0	0	-113.734	-113.734
<b>Egenkapital 30. september 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>84.535</b>	<b>209.535</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.904.339	1.975.903
Mellem 1 og 5 år	378.658	377.692
Langfristet del	2.282.997	2.353.595
Inden for et år	92.021	93.171
	<b>2.375.018</b>	<b>2.446.766</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.257.695	90.943
Langfristet del	1.257.695	90.943
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.257.695</b></u>	<u><b>90.943</b></u>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.375, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør t.kr. 2.900.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EB Property ApS for 2015 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.

Selskabet har ændret regnskabsperiode fra 1. januar - 31. december til 1. oktober - 30. september. Omlægningsperioden udgør derfor 1. januar 2015 - 30. september 2015 svarende til 9 måneder.

### 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

### Bruttotab

Seiskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi baseret på en årlig vurdering. Pr. 30. september 2015 måles selskabets 2 ejendomme til markedspriser baseret på aktuelle handler med ejendommene. Beregningen af dagsværdi fremadrettet vil blive foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastsættelsen af ejendommens indtægsforhold tages der højde for de indgående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje og deposita. Lejeindtægten fradrages med de forventede drifts, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, som medgår til at oppebære lejeindtægten.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendomme afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver"

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den skønnede markedsværdi primo i regnskabsåret. Ejendomme anses for købt, henholdsvis solgt, på tidspunktet hvor fordele og risici ved en ejendom overtages henholdsvis overdrages.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Skyldig skat og udskudt skat

EB Property ApS overtager som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med modtagelse af dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.