

EB Property ApS

Rosenvængets Allé 36, st. th., 2100 København Ø

CVR-nr. 27 40 03 88

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2016 til 30. september 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 05/03 2018

Ole Søndberg Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Balance 30. september	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for EB Property 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. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2018

Direktion

Ole Søndberg Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i EB Property ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EB Property ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

København, den 5. marts 2018

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ramazan Turan
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32779

Selskabsoplysninger

Selskabet

EB Property ApS
Rosenvængets Allé 36, st. th.
2100 København Ø

CVR-nr.: 27 40 03 88

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Stiftet: 22. oktober 2003

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Ole Søndberg Pedersen

Revisor

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 1.021.329, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 691.385.

Selskabet har anstrengt likviditet pr. 30. september 2017. Selskabets kapitalejer har tilkendegivet, at ville understøtte driften i selskabet, således at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Ledelsen har på den baggrund aflagt årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttotab		-141.604	-123.691
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-298.327</u>	<u>-166.427</u>
Resultat før finansielle poster		-439.931	-290.118
Finansielle omkostninger	2	<u>-581.398</u>	<u>-302.635</u>
Resultat før skat		-1.021.329	-592.753
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-1.021.329</u>	<u>-592.753</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.021.329</u>	<u>-592.753</u>
		<u>-1.021.329</u>	<u>-592.753</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>23.052.705</u>	<u>10.456.056</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>23.052.705</u>	<u>10.456.056</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.052.705</u>	<u>10.456.056</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>26.955</u>	<u>24.961</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.526.955</u>	<u>24.961</u>
Aktiver i alt		<u><u>24.579.660</u></u>	<u><u>10.481.017</u></u>

Balance 30. september

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		566.385	87.714
Egenkapital		691.385	212.714
Gæld til realkreditinstitutter		13.431.135	5.375.153
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.865.654	4.733.965
Langfristede gældsforpligtelser	4	23.296.789	10.109.118
Gæld til realkreditinstitutter	4	227.364	134.185
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		320.201	0
Anden gæld		43.921	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser		591.486	159.185
Gældsforpligtelser i alt		23.888.275	10.268.303
Passiver i alt		24.579.660	10.481.017
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	87.714	212.714
Årets resultat	0	-1.021.329	-1.021.329
Tilskud fra koncern	0	1.500.000	1.500.000
Egenkapital 30. september 2017	125.000	566.385	691.385

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har anstrengt likviditet pr. 30. september 2017. Selskabets kapitalejer har tilkendegivet, at ville understøtte driften i selskabet, således at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Ledelsen har på den baggrund aflagt årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	271.379	108.521
Andre finansielle omkostninger	<u>310.019</u>	<u>194.114</u>
	<u>581.398</u>	<u>302.635</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u>
	<u>ninger</u>
	kr.
Kostpris 1. oktober 2016	11.039.627
Tilgang i årets løb	<u>12.894.976</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>23.934.603</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	583.571
Årets afskrivninger	<u>298.327</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>881.898</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>23.052.705</u>

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	13.431.135	4.806.978
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>568.175</u>
Langfristet del	13.431.135	5.375.153
Inden for et år	<u>227.364</u>	<u>134.185</u>
	<u>13.658.499</u>	<u>5.509.338</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>9.865.654</u>	<u>4.733.965</u>
Langfristet del	9.865.654	4.733.965
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>9.865.654</u>	<u>4.733.965</u>

5 Eventualposter m.v.

Modervirksomheden 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.658, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 23.053.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EB Property ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 mv.

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, 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:

Bygninger	50	år
-----------	----	----

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.