



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EB PROPERTY APS**

**C/O OLE SØNDBERG, ROSENVÆNGETS ALLÉ 36 ST. TH., 2100 KØBENHAVN Ø**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. januar 2021

---

Ole Søndberg Pedersen

**CVR-NR. 27 40 03 88**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EB Property ApS c/o Ole Søndberg Rosenvængets Allé 36 st. th. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 27 40 03 88 Stiftet: 22. oktober 2003 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Direktion</b>	Ole Søndberg Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. oktober 2020 - 30. september 2021 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. januar 2021

Direktion:

---

Ole Søndberg Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i EB Property ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EB Property ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 11. januar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16537

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 351.252 kr. for regnskabsåret 2019/20, og selskabets egenkapital udgør 607.389 kr. pr. 30. september 2020.

### Forudsætning for fortsat drift

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra selskabets moderselskab om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret. Garantien gælder indtil videre og kan opsiges til en kommende ordinær generalforsamling i selskabet til ophør ved udgangen af det regnskabsår som følger.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	1.153.287	-94.876
Af- og nedskrivninger.....		-177.293	-221.792
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>975.994</b>	<b>-316.668</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	47.582	61.083
Andre finansielle omkostninger.....	3	-598.537	-516.965
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>425.039</b>	<b>-772.550</b>
Skat af årets resultat.....	4	-73.787	291.865
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>351.252</b>	<b>-480.685</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		351.252	-480.685
<b>I ALT</b> .....		<b>351.252</b>	<b>-480.685</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		10.053.807	22.725.730
Materielle anlægsaktiver.....	5	10.053.807	22.725.730
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.053.807</b>	<b>22.725.730</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.426.687	2.379.105
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	6	300.000	0
Udskudte skatteaktiver.....		218.078	291.865
Tilgodehavender.....		2.944.765	2.670.970
Likvide beholdninger.....		1.815.654	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.760.419</b>	<b>2.670.970</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.814.226</b>	<b>25.396.700</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		482.389	131.137
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>607.389</b>	<b>256.137</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.791.060	12.964.090
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	11.879.389
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	4.791.060	24.843.479
Kortfristet del af langfristet gæld.....		146.920	239.465
Gæld til pengeinstitutter.....		0	4.651
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		109.917	52.966
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		9.114.368	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		44.572	2
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.415.777	297.084
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>14.206.837</b>	<b>25.140.563</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.814.226</b>	<b>25.396.700</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Forudsætning for fortsat drift	10		
Medarbejderforhold	11		

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
I bruttofortjenesten indgår avance i forbindelse med salg af ejendom.			
Avance ved salg af ejendom.....	1.505.370	0	
	<b>1.505.370</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	47.582	61.083	
	<b>47.582</b>	<b>61.083</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	348.066	338.431	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	250.471	178.534	
	<b>598.537</b>	<b>516.965</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	73.787	-291.865	
	<b>73.787</b>	<b>-291.865</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2019.....		24.052.390	
Afgang.....		-12.923.024	
<b>Kostpris 30. september 2020.....</b>		<b>11.129.366</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....		1.326.660	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-428.394	
Årets afskrivninger .....		177.293	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....</b>		<b>1.075.559</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>		<b>10.053.807</b>	
<b>Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse</b>			<b>6</b>
Der er i regnskabsåret solgt en ejendom til selskabets direktør. Ejendommen er solgt på markedsmæssige vilkår og på statusdagen udestår der en manglende betaling på 300.000 kr. til selskabet.			

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.937.980	146.920	11.981.448	13.203.555	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	0	0	11.879.389	
	<b>4.937.980</b>	<b>146.920</b>	<b>11.981.448</b>	<b>25.082.944</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for New Bird ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.937.980 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 10.053.807 kr.					
<b>Forudsætning for fortsat drift</b>					<b>10</b>
Selskabet har modtaget støtteerklæring fra selskabets moderselskab om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret. Garantien gælder indtil videre og kan opsiges til en kommende ordinær generalforsamling i selskabet til ophør ved udgangen af det regnskabsår som følger.					
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>11</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				1	1
Selskabets ansatte omfatter ledelsen, der ikke modtager vederlag.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EB Property ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. 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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.