



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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. december 2021

---

Ole Søndberg Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	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 2020 - 30. september 2021
<b>Direktion</b>	Ole Søndberg Pedersen
<b>Revisor</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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. december 2021

Direktion:

---

Ole Søndberg Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i EB Property ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EB Property ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 16. december 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 underskud på 21.570 kr. for regnskabsåret 2020/21, og selskabets egenkapital udgør 9.700.187 kr. pr. 30. september 2021.

Der er pr. 13. januar 2021 ydet koncerninternt tilskud på 9.114.368 kr. fra moderselskabet.

### 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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>311.604</b>	<b>1.153.287</b>
Af- og nedskrivninger.....		-78.434	-177.293
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>233.170</b>	<b>975.994</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	73.540	47.582
Andre finansielle omkostninger.....	2	-332.502	-598.537
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-25.792</b>	<b>425.039</b>
Skat af årets resultat.....	3	4.222	-73.787
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-21.570</b>	<b>351.252</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-21.570	351.252
<b>I ALT</b> .....		<b>-21.570</b>	<b>351.252</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		7.831.053	10.053.807
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>7.831.053</b>	<b>10.053.807</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.831.053</b>	<b>10.053.807</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.656.204	2.426.687
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	0	300.000
Udsudte skatteaktiver.....		222.300	218.078
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.878.504</b>	<b>2.944.765</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>493.074</b>	<b>1.815.654</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.371.578</b>	<b>4.760.419</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.202.631</b>	<b>14.814.226</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		9.575.187	482.389
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>9.700.187</b>	<b>607.389</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.163.414	4.791.060
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>3.163.414</b>	<b>4.791.060</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		102.069	146.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		146.087	109.917
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	9.114.368
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		90.874	44.572
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>339.030</b>	<b>9.415.777</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.502.444</b>	<b>14.206.837</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.202.631</b>	<b>14.814.226</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Forudsætning for fortsat drift	9		
Medarbejderforhold	10		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	125.000	482.389	607.389
Forslag til resultatdisponering.....		-21.570	-21.570
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Koncerninternt tilskud.....		9.114.368	9.114.368
<b>Egenkapital 30. september 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>9.575.187</b>	<b>9.700.187</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	73.540	47.582	1	
	<b>73.540</b>	<b>47.582</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	229.354	348.066	2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	103.148	250.471		
	<b>332.502</b>	<b>598.537</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Regulering af udskudt skat.....	-4.222	73.787	3	
	<b>-4.222</b>	<b>73.787</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Grunde og bygninger	4	
Kostpris 1. oktober 2020.....		11.129.366		
Tilgang.....		228.800		
Afgang.....		-2.516.660		
<b>Kostpris 30. september 2021.....</b>		<b>8.841.506</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....		1.075.559		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-143.540		
Årets afskrivninger .....		78.434		
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....</b>		<b>1.010.453</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....</b>		<b>7.831.053</b>		
<b>Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse</b>			5	
Sidste regnskabsår blev der solgt en ejendom til selskabets direktør. Ejendommen blev solgt på markedsmæssige vilkår. Sidste regnskabsår var der et udestående i forbindelse med transaktionen på 300.000 kr. Udeståendet er afviklet i starten af indeværende regnskabsår.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			6	
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.265.483	102.069	2.625.766	4.937.980
	<b>3.265.483</b>	<b>102.069</b>	<b>2.625.766</b>	<b>4.937.980</b>

## NOTER

	<b>Note</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>7</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>		
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>		
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.		
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for New Bird ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>8</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.265.414 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 7.831.052 kr.		
<b>Forudsætning for fortsat drift</b>	<b>9</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>10</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: <span style="float: right;">1</span> <span style="float: right;">1</span>		
Selskabets ansatte omfatter ledelsen, der ikke modtager vederlag.		
<b>Særlige poster</b>	<b>11</b>	
I bruttofortjenesten indgår avance i forbindelse med salg af ejendom.		
Avance ved salg af ejendom.....	576.880	1.505.370
	<b>576.880</b>	<b>1.505.370</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EB Property ApS for 2020/21 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 nettosalgspris 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.