



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, SAABYESVEJ 8 ST. TH., ROSENVÆNGETS ALLÉ 36 ST. TH., 2100 KØBENHAVN
Ø**

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. marts 2024

Ole Søndberg Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EB Property ApS c/o Ole Søndberg, Saabyesvej 8 st. th. Rosenvængets Allé 36 st. th. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 27 40 03 88 Stiftet: 22. oktober 2003 Kommune: København Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Ole Søndberg Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank Saabyesvej 8, st th 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 27. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023 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 27. marts 2024

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 92.363 kr. for regnskabsåret 2022/23, og selskabets egenkapital udgør 9.552.312 kr. pr. 30. september 2023.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOTAB		-63.384	-52.006
Af- og nedskrivninger.....		-77.765	-81.688
DRIFTSRESULTAT		-141.149	-133.694
Andre finansielle indtægter.....	1	147.526	144.973
Andre finansielle omkostninger.....	2	-113.392	-87.218
RESULTAT FØR SKAT		-107.015	-75.939
Skat af årets resultat.....	3	14.652	20.427
ÅRETS RESULTAT		-92.363	-55.512
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-92.363	-55.512
I ALT		-92.363	-55.512

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		7.833.475	7.911.240
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.833.475	7.911.240
ANLÆGSAKTIVER.....		7.833.475	7.911.240
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.007.013	4.986.229
Udskudte skatteaktiver.....		257.379	242.727
Tilgodehavender.....		5.264.392	5.228.956
Likvide beholdninger.....		2.428	2.668
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.266.820	5.231.624
AKTIVER.....		13.100.295	13.142.864
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		9.427.312	9.519.675
EGENKAPITAL.....		9.552.312	9.644.675
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.967.544	3.058.455
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.967.544	3.058.455
Obligationslån.....		105.035	103.483
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		72.624	35.858
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		402.780	300.393
Kortfristede gældsforpligtelser.....		580.439	439.734
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.547.983	3.498.189
PASSIVER.....		13.100.295	13.142.864
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætning for fortsat drift	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	125.000	9.519.675	9.644.675
Forslag til resultatdisponering.....		-92.363	-92.363
Egenkapital 30. september 2023.....	125.000	9.427.312	9.552.312

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	147.526	145.361		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	-388		
	147.526	144.973		
Andre finansielle omkostninger			2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	113.392	87.218		
	113.392	87.218		
Skat af årets resultat			3	
Regulering af udskudt skat.....	-14.652	-20.427		
	-14.652	-20.427		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2022.....		9.003.381		
Kostpris 30. september 2023.....		9.003.381		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....		1.092.141		
Årets afskrivninger		77.765		
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....		1.169.906		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		7.833.475		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.072.579	105.035	2.539.488	3.161.938
	3.072.579	105.035	2.539.488	3.161.938
Eventualposter mv.				6
Eventualforpligtelser				
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern 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 administrationselskab for sambeskatningen.				

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.072.579 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 7.833.475 kr.			
Forudsætning for fortsat drift			8
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.			
	2022/23	2021/22	
Medarbejderforhold			9
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Selskabets ansatte omfatter ledelsen, der ikke modtager vederlag.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EB Property ApS for 2022/23 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 administration 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 af årets resultat

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 salgsomkostninger 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.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.