

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBØRGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

EBO-Bolig ApS

Sølvgade 19, 1307 København K

CVR-nr. 29 21 46 03

Årsrapport for perioden 1.oktober 2015 - 30. september 2016

Godkendt på generalforsamlingen

den 3/2 2017



Dirigent Ole Birch

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Beretning	4
Årsrapport	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016	8
Balance pr. 30. september 2016	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for EBO-Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. januar 2017

Direktion



Ole Birch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i EBO-Bolig ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EBO-Bolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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.


Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 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.

Hellerup, den 10. januar 2017
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


Henrik Bojer
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskab

EBO-Bolig ApS
Sølvgade 19
1307 København K
Danmark

CVR nr. 29 21 46 03

Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

Hjemstedskommune: København

Direktion

Ole Birch

Revision

BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32
DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle, opføre, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed stående aktiviteter efter ledelsens skøn.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og udvikling anses for mindre tilfredsstillende, hvilket hovedsagligt skyldes øgede vedligeholdelsesudgifter.

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EBO-Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed.

I forhold til tidligere år, indregnes prioritetsgæld nu til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Ændringen af den anvendte regnskabspraksis har en negativ påvirkning på resultatet for regnskabsåret 2014/2015 på t.kr. 155 og en positiv resultatpåvirkning for regnskabsåret 2015/2016 på t.kr. 397. Egenkapitalen er påvirket tilsvarende med de anførte beløb. Sammenligningstallene for 2014/2015 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Bortset herfra er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter huslejeindtægter fratrukket driftsomkostninger som ejendomsskatter, forbrugsafgifter, vedligeholdelse og andre udgifter der kan henføres til ejendommens drift, i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne samt andre eksterne omkostninger der omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**RESULTATOPGØRELSEN - fortsat****Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme vedrører årets realiserede/urealiserede værdiregulering, der kan henføres til selskabets investeringsejendomme.

Selskabsskat og udskudt 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.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de med rimelig sikkerhed kan forventes at kunne realiseres til.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver - Investeringsejendomme**

Ejendomme til beboelse måles på baggrund af realiserede nettosalgspriser i regnskabsåret eller forventede nettosalgspriser. Restlejligheder omfattet af lejelovens uopsigelighed værdiansættes til 75 % af de skønnede salgspriser som kan opnås ved salg af ejerlejligheder.

Ved værdiansættelse af investeringsejendommen til dagsværdi føres værdireguleringen af ejendommene over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året. Opgørelse af dagsværdi foretages af ledelsen. Ejendomme, der er opkøbt med henblik på videresalg i løbet af kort tid eller med henblik på ombygning og/eller renovering og efterfølgende salg (handelsejendomme) eller sådanne ejendommen under opførelse, indregnes som omsætningsaktiver. Handelsejendomme indregnes til kostpris med tillæg af afholdte forbedringer. Såfremt ejendommene efterfølgende reklassificeres til investeringsejendomme foretages omvurdering til dagsværdi på tidspunktet for reklassifikationen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris på tidspunktet for lånoptagelse, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
BRUTTORESULTAT.....		7.337	260.889
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Finansielle indtægter.....	1	0	390
Finansielle udgifter	2	271.771	360.868
RESULTAT FØR SKAT.....		-264.434	-99.589
Skat af årets resultat, godskrivning.....	3	-104.693	-24.972
ÅRETS RESULTAT.....		<u>-159.741</u>	<u>-74.617</u>

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-159.741	-74.617
		<u>-159.741</u>	<u>-74.617</u>

BALANCE pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>30/09 2016</u> <u>kr.</u>	<u>30/09 2015</u> <u>kr.</u>
<u>AKTIVER</u>			
Investeringsejendomme.....	4	11.300.000	11.300.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>11.300.000</u>	<u>11.300.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>11.300.000</u>	<u>11.300.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	12.782
Andre tilgodehavender.....		<u>74.062</u>	<u>247.874</u>
TILGODEHAVENDER I ALT		<u>74.062</u>	<u>260.656</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>3.918</u>	<u>9.146</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>77.980</u>	<u>269.802</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>11.377.980</u></u>	<u><u>11.569.802</u></u>

BALANCE pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>30/09 2016</u>	<u>30/09 2015</u>
		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>PASSIVER</u>			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat.....		288.107	447.848
EGENKAPITAL I ALT.....	5	<u>413.107</u>	<u>572.848</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	33.843	67.434
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>33.843</u>	<u>67.434</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	7.628.287	7.824.483
Deposita og forudbetalt leje		616.458	640.998
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....		<u>8.244.745</u>	<u>8.465.481</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		195.663	194.000
Leverandører af varer og tjensteydelser.....		92.909	122.059
Gæld til tilknyttede virksomhed.....		2.375.921	2.132.785
Anden gæld		19.330	15.195
Periodeafgrænsningsposter		2.462	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....		<u>2.686.285</u>	<u>2.464.039</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>10.931.030</u>	<u>10.929.520</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>11.377.980</u></u>	<u><u>11.569.802</u></u>
SIKKERHEDSSTILLELSER OG			
EVENTUALFORPLIGTELSER.....	8		

NOTER

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Finansielle indtægter</u>		
Renter Bank	0	390
	<u>0</u>	<u>390</u>
<u>Note 2 - Finansielle udgifter</u>		
Prioritetsrenter.....	183.620	295.781
Renter, tilknyttede virksomheder.....	88.151	60.995
Renter, bankgæld.....	0	4.092
	<u>271.771</u>	<u>360.868</u>
<u>Note 3 - Skat af årets resultat</u>		
Godskrivning selskabsskat sambeskatning.....	-71.102	-47.990
Regulering udskudt skat.....	-33.591	23.018
	<u>-104.693</u>	<u>-24.972</u>
<u>Note 4 - Anlægsaktiver</u>		
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	17.984.087	17.984.087
Tilgang til kostpris	0	0
Afgang til kostpris	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>17.984.087</u>	<u>17.984.087</u>
Dagsværdiregulering, primo	-6.684.087	-6.684.087
Årets dagsværdiregulering.....	0	0
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	<u>-6.684.087</u>	<u>-6.684.087</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....	<u>11.300.000</u>	<u>11.300.000</u>

NOTE R - fortsat

	30/09 2016	30/09 2015
	kr.	kr.
<u>Note 5 - Egenkapital</u>		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat:		
Overført fra tidligere år.....	447.848	522.465
Overført af årets resultat.....	-159.741	-74.617
Koncerntilskud	0	0
Overført til næste år.....	<u>288.107</u>	<u>447.848</u>
EGENKAPITAL IALT	<u>413.107</u>	<u>572.848</u>

Note 6 - Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver.

	<u>33.843</u>	<u>67.434</u>
--	---------------	---------------

Note 7 - Gældsforpligtelser

	Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
Realkreditinstitutter	195.663	872.717	6.755.570
	<u>195.663</u>	<u>872.717</u>	<u>6.755.570</u>

Note 8 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtigelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 7.824 er der givet pant i lejligheder til en bogført værdi på kr. 11.300.000

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.