

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

BHA STATSATORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 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 2016 - 30. september 2017

Godkendt på generalforsamlingen

den 7 / 2 2018



Dirigent Ole Birch

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsrapport	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017	10
Balance pr. 30. september 2017	11 - 12
Noter	13 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af 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 14. december 2017

Direktion



Ole Birch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i EBO-Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EBO-Bolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - fortsat

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - fortsat**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 revision 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 revisionen 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.

Hellerup, den 14. december 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 tilfredsstillende.

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, med visse tilvalg fra klasse C.

ÆNDRING AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af markedsudviklingen i selskabets grunde og bygninger ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse med reglerne. Ændringen har ingen effekt på årets resultat, egenkapital eller aktivsum for indeværende regnskabsår eller sidste regnskabsår.

Anvendte regnskabspraksis er herudover 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.

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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlag er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

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 2016 - 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
BRUTTORESULTAT.....		469.159	7.337
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		0	0
DRIFTSRESULTAT.....		469.159	7.337
Finansielle udgifter	2	302.911	271.771
RESULTAT FØR SKAT.....		166.248	-264.434
Skat af årets resultat, godskrivning.....	3	90.004	-104.693
ÅRETS RESULTAT.....		<u>76.244</u>	<u>-159.741</u>

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		76.244	-159.741
		<u>76.244</u>	<u>-159.741</u>

BALANCE pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>30/09 2017</u> <u>kr.</u>	<u>30/09 2016</u> <u>kr.</u>
<u>AKTIVER</u>			
Grunde og bygninger	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.....		15.532	0
Andre tilgodehavender.....		364.196	74.062
TILGODEHAVENDER I ALT		<u>379.728</u>	<u>74.062</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>1.918</u>	<u>3.918</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>381.646</u>	<u>77.980</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>11.681.646</u></u>	<u><u>11.377.980</u></u>

BALANCE pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>30/09 2017</u> <u>kr.</u>	<u>30/09 2016</u> <u>kr.</u>
<u>PASSIVER</u>			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat.....		364.351	288.107
EGENKAPITAL I ALT.....	5	489.351	413.107
Hensættelse til udskudt skat	6	123.847	33.843
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		123.847	33.843
Gæld til realkreditinstitutter	7	7.430.346	7.628.287
Deposita og forudbetalt leje		634.145	616.458
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....		8.064.491	8.244.745
Kortfristet del af langfristet gæld.....		197.941	195.663
Leverandører af varer og tjensteydelser.....		27.500	92.909
Gæld til tilknyttede virksomhed.....		2.727.985	2.375.921
Anden gæld		50.531	19.330
Periodeafgrænsningsposter		0	2.462
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....		3.003.957	2.686.285
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		11.068.448	10.931.030
PASSIVER I ALT		11.681.646	11.377.980
SIKKERHEDSSTILLELSER OG			
EVENTUALFORPLIGTELSER.....	8		

NOTER

	2016/17	2015/16
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 1 - Personale omkostninger</u>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale, udover direktøren, som ikke har oppebåret vederlag.		
<u>Note 2 - Finansielle udgifter</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Prioritetsrenter.....	205.745	183.620
Renter, tilknyttede virksomheder.....	97.166	88.151
	<u>302.911</u>	<u>271.771</u>
<u>Note 3 - Skat af årets resultat</u>		
Godskrivning selskabsskat sambeskatning.....	0	-71.102
Regulering udskudt skat.....	90.004	-33.591
	<u>90.004</u>	<u>-104.693</u>
<u>Note 4 - Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	17.984.087	17.984.087
Anskaffelsessum, ultimo	17.984.087	17.984.087
Afskrivninger, primo	-6.684.087	-6.684.087
Årets afskrivninger.....	0	0
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	-6.684.087	-6.684.087
 REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....	 <u>11.300.000</u>	 <u>11.300.000</u>

NOTER - fortsat

	30/09 2017	30/09 2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 5 - Egenkapital</u>		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat:		
Overført fra tidligere år.....	288.107	447.848
Overført af årets resultat.....	76.244	-159.741
Overført til næste år.....	<u>364.351</u>	<u>288.107</u>
EGENKAPITAL IALT	<u>489.351</u>	<u>413.107</u>

Note 6 - Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver.

<u>123.847</u>	<u>33.843</u>
----------------	---------------

Note 7 - Gældsforpligtelser

	Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
Realkreditinstitutter	197.941	1.396.149	6.034.197
	<u>197.941</u>	<u>1.396.149</u>	<u>6.034.197</u>

Note 8 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtigelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 7.628 er der givet pant i lejligheder til en bogført værdi på kr. 11.300.000

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.