

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

BHA STATSAUTORISERET 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 2019 - 30. september 2020

Godkendt på generalforsamlingen

Den 4. februar 2021

Dirigent Ole Birch

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 – 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 – 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 – 10
Noter	11 – 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 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.

Selskabet opfylder kravene for fravalg af revision, hvilket forventes godkendt på generalforsamlingen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. januar 2021

Direktion

Ole Birch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i EBO-Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EBO-Bolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020, 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 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 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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.

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 18. januar 2021
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


Jeppe Winding
statsautoriseret revisor
mne41343

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.

Der er indgået aftale om at anparterne i selskabet EBO-Bolig ApS, skal overdrages efter regnskabsårets afslutning. I denne forbindelse er der opgjort en overtagelsesbalance pr. 30. september 2020. Dagsværdien af selskabets ejendomme er på den baggrund baseret på aktuel opnåelig salgspris mellem uafhængige parter.

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.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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%

Ejendomme opskrives efter ÅRL § 41 til dagsværdi. Opskrivningen fratrukket udskudt skat indregnes direkte på selskabets egenkapital under posten ”Reserve for opskrivning”.

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 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> <u>kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE.....		483.393	464.035
RESULTAT FØR FINANSILLE POSTER.....		483.393	464.035
Finansielle udgifter	2	338.184	385.233
RESULTAT FØR SKAT.....		145.209	78.802
Skat af årets resultat	3	-181.583	17.336
ÅRETS RESULTAT.....		<u>326.792</u>	<u>61.466</u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		<u>326.792</u>	<u>61.466</u>
		<u>326.792</u>	<u>61.466</u>

BALANCE pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>30/09 2020</u> <u>kr.</u>	<u>30/09 2019</u> <u>kr.</u>
<u>AKTIVER</u>			
Grunde og bygninger	4	14.800.000	11.300.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>14.800.000</u>	<u>11.300.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>14.800.000</u>	<u>11.300.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96.463	37.071
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	14.355
Andre tilgodehavender		57.108	114.491
Udskudt skatteaktiv	5	6.450	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.299</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER I ALT		<u>184.320</u>	<u>165.917</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>477.403</u>	<u>418.577</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>661.723</u>	<u>584.494</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>15.461.723</u></u>	<u><u>11.884.494</u></u>

BALANCE pr. 30. september 2020

		30/09 2020	30/09 2019
	Note	kr.	kr.
<u>PASSIVER</u>			
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		3.500.000	0
Overført resultat.....		783.323	456.531
EGENKAPITAL I ALT.....	6	<u>4.408.323</u>	<u>581.531</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	0	174.292
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>0</u>	<u>174.292</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	6.540.459	7.034.458
Deposita og forudbetalt leje		617.451	618.371
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....		<u>7.157.910</u>	<u>7.652.829</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	398.269	199.090
Leverandører af varer og tjensteydelser.....		41.326	49.420
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.432.397	3.070.817
Selskabsskat		4.840	0
Anden gæld		18.658	156.515
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....		<u>3.895.490</u>	<u>3.475.842</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>11.053.400</u>	<u>11.128.671</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>15.461.723</u></u>	<u><u>11.884.494</u></u>
SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER.....	8		

NOTER

	2019/20	2018/19
<u>Note 1 - Personale omkostninger</u>		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Note 2 - Finansielle udgifter</u>		
	kr.	kr.
Prioritetsrenter.....	221.228	271.587
Renter, tilknyttede virksomheder.....	114.616	113.104
Renter, øvrige.....	<u>2.340</u>	<u>542</u>
	<u>338.184</u>	<u>385.233</u>
<u>Note 3 - Skat af årets resultat</u>		
Skat af årets resultat.....	4.840	0
Godskrivning selskabsskat i sambeskatningen.....	-5.681	-14.355
Regulering udskudt skat.....	<u>-180.742</u>	<u>31.691</u>
	<u>-181.583</u>	<u>17.336</u>
	30/09 2020	30/09 2019
	kr.	kr.
<u>Note 4 - Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	<u>17.984.087</u>	<u>17.984.087</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>17.984.087</u>	<u>17.984.087</u>
Afskrivninger, primo	<u>-6.684.087</u>	<u>-6.684.087</u>
Afskrivninger, ultimo	<u>-6.684.087</u>	<u>-6.684.087</u>
Opskrivning, primo	0	0
Årets opskrivninger	<u>3.500.000</u>	<u>0</u>
Opskrivning, ultimo	<u>3.500.000</u>	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....	<u>14.800.000</u>	<u>11.300.000</u>

Forudsætninger for opgørelse af opskrivningen af selskabets ejendomme

Der er indgået aftale om at anparterne i selskabet EBO-Bolig ApS, skal overdrages efter regnskabsårets afslutning. I denne forbindelse er der opgjort en overtagelsesbalance pr. 30. september 2020. Dagsværdien af selskabets ejendomme er på den baggrund baseret på aktuel opnåelig salgspris mellem uafhængige parter.

NOTE R - fortsat

	30/09 2020	30/09 2019
	kr.	kr.
<u>Note 5 - Udskudt skat</u>		
Udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver	6.450	-174.292
	<u>6.450</u>	<u>-174.292</u>
<u>Note 6 - Egenkapital</u>		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Reserve for opskrivninger:		
Saldo primo	0	0
Årets opskrivninger	3.500.000	0
Overført til næste år	<u>3.500.000</u>	<u>0</u>
Overført resultat:		
Overført fra tidligere år.....	456.531	395.065
Overført af årets resultat.....	326.792	61.466
Overført til næste år.....	<u>783.323</u>	<u>456.531</u>
EGENKAPITAL IALT	<u>4.408.323</u>	<u>581.531</u>
	Forfalden	Forfalden
<u>Note 7 - Gældsforpligtelser</u>	u/1 år	1 - 5 år
Realkreditinstitutter	398.269	1.584.393
	<u>398.269</u>	<u>1.584.393</u>
	<u>398.269</u>	<u>1.584.393</u>
	Forfalden	Forfalden
	e/5 år	e/5 år
	<u>4.956.066</u>	<u>4.956.066</u>
	<u>4.956.066</u>	<u>4.956.066</u>

Note 8 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtigelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 6.939 er der givet pant i lejligheder til en bogført værdi på t.kr. 14.800.

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Ole Birch

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-579153663604

IP: 192.38.xxx.xxx

2021-02-03 15:25:13Z

NEM ID 

Jeppé Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:38650270

IP: 217.74.xxx.xxx

2021-02-04 07:46:55Z

NEM ID 

Ole Birch

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-579153663604

IP: 192.38.xxx.xxx

2021-02-05 11:25:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KFMGC-6FFMD-ZWXFG-25Z6C-WOJF-SYCOJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>