



**CHRISTENSEN  
KJÆRULFF**

**PERSONLIGT ENGAGEMENT**

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

**EBA 19 ApS**  
**Astrupvej 52, 2700 Brønshøj**

**CVR nr. 31086108**

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

---

dirigent



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

**RGD** Revisorgruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Noter .....	13 - 14

### Selskabets adresse

EBA 19 ApS  
Astrupvej 52  
2700 Brønshøj



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for EBA 19 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen har besluttet af fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Ledelsen erklærer at selskabet opfylder betingelserne for at undlade revision jf. årsregnskabslovens bestemmelser.

Brønshøj, den 2. maj 2016

**Direktion**

Michael Yulzari



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i EBA 19 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EBA 19 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. maj 2016

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR.-nr. 15 91 56 41

Kenneth Iversen  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EBA 19 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning om måling

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

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 fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indregnes nettoomsætning med fradrag af vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Driftsomkostninger ejendom

Driftsomkostninger ejendom omfatter ejendomsskatter og ejendomsforsikring m.v.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelsen og administration af selskabet, herunder evt. telefon, gebyrer, småanskaffelser, revision og regnskabsassistance samt øvrige kontoholdsomkostninger m.v.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

#### *Sambeskatning*

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af Yulzari-koncernen. Moderselskabet Yulzari Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Gunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Materielle anlægsaktiver - fortsat

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Den skattemæssige grænse for småaktiver udgør for indeværende år kr. 12.800.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EBA 19 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, udbytter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrationselskabet.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste.....	176.715	124.088
1 Afskrivninger.....	-38.875	-38.875
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>137.840</b>	<b>85.213</b>
Finansielle indtægter.....	1.106	747
Finansielle omkostninger.....	-103.658	-99.702
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>35.288</b>	<b>-13.742</b>
2 Skat af årets resultat.....	-4.845	3.100
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>30.443</b>	<b>-10.642</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	30.443	-10.642
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>30.443</b>	<b>-10.642</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter		2015	2014
		kr.	kr.
3	Bygninger og grunde.....	<u>1.407.875</u>	<u>1.446.750</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<u>1.407.875</u>	<u>1.446.750</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<u>1.407.875</u>	<u>1.446.750</u>
	Debitorer.....	41.250	0
	Andre tilgodehavender.....	0	0
	Tilgodehavende hos moderselskabet.....	36.252	20.156
	Udskudt skatteaktiv.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender.....</b>	<u>77.502</u>	<u>20.156</u>
	<b>Likvide beholdninger.....</b>	<u>54.890</u>	<u>27.098</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<u>132.392</u>	<u>47.254</u>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<u>1.540.267</u>	<u>1.494.004</u>

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter		2015 kr.	2014 kr.
4	<b>Anpartskapital</b> .....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5	<b>Overført resultat</b> .....	<u>32.869</u>	<u>2.426</u>
6	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>157.869</b></u>	<u><b>127.426</b></u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	<u>37.300</u>	<u>22.000</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>37.300</b></u>	<u><b>22.000</b></u>
	Gæld til realkreditinstitutter.....	340.250	377.629
	Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	<u>708.982</u>	<u>752.998</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>1.049.232</u>	<u>1.130.627</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld.....	89.506	64.438
	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	37.992	38.937
	Selskabsskat.....	4.535	0
	Mellemregning anpartshaver.....	89.074	60.050
	Anden gæld.....	<u>74.759</u>	<u>50.526</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>295.866</u>	<u>213.951</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>1.345.098</b></u>	<u><b>1.344.578</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>1.540.267</b></u>	<u><b>1.494.004</b></u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter m.v.



## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1 - Afskrivninger</b>		
Bygninger.....	38.875	38.875
	<b>38.875</b>	<b>38.875</b>
<b>2 - Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat .....	4.535	0
Sambeskatningsbidrag.....	-14.990	0
Regulering af udskudt skat .....	15.300	-3.100
	<b>4.845</b>	<b>-3.100</b>
<b>3 - Bygninger og grunde</b>		
Anskaffelsessum 1/1 2008.....	1.567.500	1.567.500
Tinglysning og skøde.....	10.700	10.700
Ombygning 2008.....	132.862	132.862
Årets tilgang.....	0	0
<b>Regnskabsmæssig anskaffelsessum i alt .....</b>	<b>1.711.062</b>	<b>1.711.062</b>
Afskrivninger 1. januar .....	264.312	225.437
Årets afskrivninger .....	38.875	38.875
<b>Afskrivninger 31. december .....</b>	<b>303.187</b>	<b>264.312</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december .....</b>	<b>1.407.875</b>	<b>1.446.750</b>
Offentlig vurdering for 2012 andrager kr. 840.000		
<b>4 - Anparts kapital</b>		
Saldo 1. januar.....	125.000	125.000
<b>Saldo 31. december.....</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>



## Noter - fortsat

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>5 - Overført resultat</b>		
Saldo 1. januar .....	2.426	13.068
Overført i henhold til resultatdisponering .....	30.443	-10.642
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>32.869</b>	<b>2.426</b>
<b>6 - Egenkapital i alt</b>		
Egenkapital 1. januar.....	127.426	138.068
Årets resultat.....	30.443	-10.642
<b>Saldo 31. december.....</b>	<b>157.869</b>	<b>127.426</b>

### 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Nykredit er der lyst realkreditpantebrev kr. 547.000 i selskabets ejendom. Bogført værdi andrager kr. 1.524.500

### 8 - Eventualposter m.v.

#### Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i regnskabet anførte.

#### Sambeskattede selskaber

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

# 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.”

## Michael Yulzari

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-634465535657

IP: 87.50.30.160

23-05-2016 kl. 04:41:01 UTC

NEM ID 

## Kenneth Iversen

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-621189801151

IP: 212.98.75.202

23-05-2016 kl. 07:08:47 UTC

NEM ID 

## Michael Yulzari

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-634465535657

IP: 87.50.30.160

24-05-2016 kl. 04:31:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T7SVZ-UECCT-SMIUO-86FT5-87V57-UJZZC

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 tidsstempelt 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](mailto: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>