



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# EBA 19 ApS

Astrupvej 52, 2700 Brønshøj

CVR-nr. 31 08 61 08

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2018.

---

Michael Yulzari  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for EBA 19 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 11. juni 2018

### Direktion

Michael Yulzari  
Direktør



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i EBA 19 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for EBA 19 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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 11. juni 2018

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

### **Kenneth Iversen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34390



## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

EBA 19 ApS  
Astrupvej 52  
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 31 08 61 08  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Michael Yulzari, Direktør

### Revisor

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb af erhvervsjendomme samt udlejning og drift af selskabets ejendomme samt investering og formueanbringelse af selskabets midler.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 131.469 kr. mod 127.511 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 21.168 kr. mod 21.164 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>131.469</b>	<b>127.511</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-38.875	-38.875
<b>Driftsresultat</b>	<b>92.594</b>	<b>88.636</b>
1 Andre finansielle indtægter	420	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-65.887	-71.073
<b>Resultat før skat</b>	<b>27.127</b>	<b>17.563</b>
Skat af årets resultat	-5.959	3.601
<b>Årets resultat</b>	<b>21.168</b>	<b>21.164</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	21.168	21.164
<b>Disponeret i alt</b>	<b>21.168</b>	<b>21.164</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>1.330.125</u>	<u>1.369.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.330.125</u>	<u>1.369.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.330.125</u></b>	<b><u>1.369.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>42.295</u>	<u>36.252</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>42.295</u>	<u>36.252</u>
	Likvide beholdninger	<u>16.858</u>	<u>87.264</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>59.153</u></b>	<b><u>123.516</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.389.278</u></b>	<b><u>1.492.516</u></b>





## Balance 31. december

---

	2017	2016
Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	75.201	54.033
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>200.201</b>	<b>179.033</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	36.886	33.369
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>36.886</b>	<b>33.369</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	956.150	956.165
Langfristede gældsforpligtelser i alt	956.150	956.165
Gældsforpligtelser	0	93.065
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.900	31.181
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	39.512
Selskabsskat	2.442	4.865
Anden gæld	184.699	155.326
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	196.041	323.949
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.152.191</b>	<b>1.280.114</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.389.278</b>	<b>1.492.516</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		



## Noter

---

	2017 kr.	2016 kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	420	0
	<u>420</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	1.520
Andre finansielle omkostninger	65.887	69.553
	<u>65.887</u>	<u>71.073</u>
	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2017	1.711.062	1.711.062
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<u>1.711.062</u>	<u>1.711.062</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-342.062	-303.187
Årets afskrivninger	-38.875	-38.875
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<u>-380.937</u>	<u>-342.062</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>1.330.125</u>	<u>1.369.000</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	54.033	32.869
Årets overførte overskud eller underskud	21.168	21.164
	<u>75.201</u>	<u>54.033</u>



### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der lyst realkreditpantbrev t.kr. 417 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.330 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Yulzari Holding ApS, CVR-nr. 31 06 54 02 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EBA 19 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealiseringsværdi.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 62.135.244.199

2018-06-13 04:44:42Z

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

2018-06-13 07:55:04Z

NEM ID 

## Michael Yulzari

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-634465535657

IP: 62.135.244.199

2018-06-13 12:09:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XL2B5-6FT55-J713K-PMMLN-6KVDV-CYUJ

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>