

**EKB 2 ApS**  
**CVR-nr. 32775594**  
**Nr. Åbyvej 16**  
**5592 Ejby**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Erling Bæk

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

EKB 2 ApS

Nr. Åbyvej 16

5592 Ejby

CVR-nr.: 32775594

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 66127618

Telefax: 66129818

### **Direktion**

Erling Bæk

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for EKB 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24.05.2016

### Direktion

Erling Bæk

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i EKB 2 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EKB 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 24.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktiviteter består i drift af udlejningsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen og målingen.

### **Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket regnskabsaflæggelsen.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter ejendomsdrift og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dennes dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabs-skat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>477.742</b>	<b>428.790</b>
Af- og nedskrivninger		(116.793)	(116.793)
<b>Driftsresultat</b>		<b>360.949</b>	<b>311.997</b>
Andre finansielle indtægter		29	134
Andre finansielle omkostninger	1	(175.207)	(176.359)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>185.771</b>	<b>135.772</b>
Skat af ordinært resultat	2	(70.775)	(31.556)
<b>Årets resultat</b>		<b>114.996</b>	<b>104.216</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		114.996	104.216
		<b>114.996</b>	<b>104.216</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		5.429.592	5.546.385
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>5.429.592</u>	<u>5.546.385</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.429.592</u>	<u>5.546.385</u>
Andre tilgodehavender		19.155	24.349
<b>Tilgodehavender</b>		<u>19.155</u>	<u>24.349</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>26.629</u>	<u>15.733</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>45.784</u>	<u>40.082</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>5.475.376</u></u>	<u><u>5.586.467</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		358.466	243.470
<b>Egenkapital</b>		<b>483.466</b>	<b>368.470</b>
Udskudt skat		28.921	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>28.921</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		835.699	1.071.503
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>835.699</b>	<b>1.071.503</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	235.804	232.860
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.611.871	3.655.033
Skyldig selskabsskat		41.854	31.556
Anden gæld		237.761	227.045
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.127.290</b>	<b>4.146.494</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.962.989</b>	<b>5.217.997</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.475.376</b>	<b>5.586.467</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	243.470	368.470
Årets resultat	0	114.996	114.996
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>358.466</b>	<b>483.466</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	145.282	143.765		
Renteomkostninger i øvrigt	29.925	32.594		
	<b>175.207</b>	<b>176.359</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>				
Aktuel skat	41.854	31.556		
Ændring af udskudt skat	28.921	0		
	<b>70.775</b>	<b>31.556</b>		
			<b>Grunde og bygninger</b>	
			<b>kr.</b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo			6.130.350	
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>6.130.350</b>	
Af- og nedskrivninger primo			(583.965)	
Årets afskrivninger			(116.793)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<b>(700.758)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>5.429.592</b>	
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	232.860	235.804	835.699	44.514
	<b>232.860</b>	<b>235.804</b>	<b>835.699</b>	<b>44.514</b>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Erling Bæk Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme er 31.12.2015 5.429.592 kr.