

# **EBJ Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 33 07 48 91**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
22. marts 2016

---

Henning Jensen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for EBJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. marts 2016

### **Direktion**

Henning Jensen  
direktør

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Til kapitalejerne i EBJ Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for EBJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vor 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 22. marts 2016

### **Kroghede**

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 32 76 07 75

Thomas Kroghede  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EBJ Ejendomme ApS  
Græsvangen 10  
8381 Tilst

CVR-nr.: 33 07 48 91  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Henning Jensen, direktør

### Revision

Kroghede  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Sortemosevej 77  
8530 Hjortshøj

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EBJ Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration m.v

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris 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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>291.508</b>	<b>529.038</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-109.427</u>	<u>-109.428</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>182.081</b>	<b>419.610</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-181.163</u>	<u>-188.994</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>918</b>	<b>230.616</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-202</u>	<u>-24.903</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>716</u></b>	<b><u>205.713</u></b>
Foreslået udbytte		151.800	147.600
Overført overskud		<u>-151.084</u>	<u>58.113</u>
		<b><u>716</u></b>	<b><u>205.713</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.712.148	7.635.310
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>7.712.148</u>	<u>7.635.310</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.712.148</u>	<u>7.635.310</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.249
Selskabsskat		24.623	12.623
<b>Tilgodehavender</b>		<u>24.623</u>	<u>17.872</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>119.041</u>	<u>493.552</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>143.664</u>	<u>511.424</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>7.855.812</u></u>	<u><u>8.146.734</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		135.000	135.000
Overført resultat		1.756.747	1.907.831
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>151.800</u>	<u>147.600</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>2.043.547</u></b>	<b><u>2.190.431</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>236.058</u>	<u>235.856</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>236.058</u></b>	<b><u>235.856</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.808.097</u>	<u>5.042.037</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>4.808.097</u></b>	<b><u>5.042.037</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	233.940	227.856
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.000	3.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.974	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		107.748	0
Anden gæld		<u>390.448</u>	<u>446.556</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>768.110</u></b>	<b><u>678.410</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.576.207</u></b>	<b><u>5.720.447</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.855.812</u></b>	<b><u>8.146.734</u></b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Hovedaktivitet	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>181.163</u>	<u>188.994</u>
	<u><b>181.163</b></u>	<u><b>188.994</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	43.316
Årets udskudte skat	<u>202</u>	<u>-18.413</u>
	<u><b>202</b></u>	<u><b>24.903</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2015		7.939.279
Tilgang i årets løb		<u>186.265</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>8.125.544</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		303.969
Årets afskrivninger		<u>109.427</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>413.396</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u><b>7.712.148</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	135.000	1.907.831	147.600	2.190.431
Betalt ordinært udbytte	0	0	-147.600	-147.600
Årets resultat	0	-151.084	151.800	716
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>135.000</b>	<b>1.756.747</b>	<b>151.800</b>	<b>2.043.547</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.269.893	5.042.037	233.940	3.808.174
	<b>5.269.893</b>	<b>5.042.037</b>	<b>233.940</b>	<b>3.808.174</b>

### 6 Eventualposter mv.

Ingen

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.042, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 7.712..

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.500 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.500 til sikkerhed for bankgæld.

### 8 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investering og udlejning af fast ejendom.