

## **EBJ Ejendomme ApS**

Græsvangen 10, 8381 Tilst

CVR-nr. 33 07 48 91

### **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2020

\_\_\_\_\_  
Henning Jensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| Ledelsesberetning                              | 4           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december     | 9           |
| Balance 31. december                           | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                           | 12          |
| Noter til årsrapporten                         | 13          |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. maj 2020

### Direktion

Henning Jensen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i EBJ Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for EBJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 1. maj 2020

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31480

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EBJ Ejendomme ApS  
Græsvangen 10  
8381 Tilst

CVR-nr.: 33 07 48 91

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Henning Jensen, direktør

### Revisor

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 294.662, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.405.601.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes, at alle selskabets markeder kan blive påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EBJ Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af periodiserede lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, salg, reklame og administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 50 år    |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets 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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 resultatopførelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>665.718</b> | <b>510.652</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -139.703       | -129.926       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>526.015</b> | <b>380.726</b> |
| Finansielle omkostninger  | 2    | -148.247       | -157.442       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>377.768</b> | <b>223.284</b> |
| Skat af årets resultat  | 3    | -83.106        | -49.123        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>294.662</b> | <b>174.161</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Foreslået udbytte   |      | 360.000        | 0              |
| Overført resultat   |      | -65.338        | 174.161        |
|   |      | <b>294.662</b> | <b>174.161</b> |

## Balance 31. december

|                                 | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.      | <u>2018</u><br>kr.      |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                         |                         |
| Grunde og bygninger             |             | 8.536.192               | 7.947.714               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 4           | <u>8.536.192</u>        | <u>7.947.714</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u>8.536.192</u>        | <u>7.947.714</u>        |
| Selskabsskat                    |             | 101.848                 | 66.706                  |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 31.211                  | 31.194                  |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>133.059</u>          | <u>97.900</u>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u>95.880</u>           | <u>124.028</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u>228.939</u>          | <u>221.928</u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><u>8.765.131</u></u> | <u><u>8.169.642</u></u> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 135.000          | 135.000          |
| Overført resultat                                  |      | 1.910.601        | 1.975.939        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |      | 360.000          | 0                |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>2.405.601</b> | <b>2.110.939</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 439.914          | 379.666          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>439.914</b>   | <b>379.666</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 3.808.176        | 4.072.529        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>3.808.176</b> | <b>4.072.529</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 259.947          | 248.781          |
| Banker   |      | 600.000          | 0                |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |      | 134.474          | 120.798          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 79.662           | 213.666          |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |      | 442.122          | 442.122          |
| Anden gæld   |      | 595.235          | 581.141          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>2.111.440</b> | <b>1.606.508</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>5.919.616</b> | <b>5.679.037</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>8.765.131</b> | <b>8.169.642</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 6    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført resultat | Foreslået udbyt-<br>te for regnskabs-<br>året | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019           | 135.000                 | 1.975.939         | 0   | 2.110.939        |
| Årets resultat                       | 0                       | -65.338           | 360.000                                       | 294.662          |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b> | <b>135.000</b>          | <b>1.910.601</b>  | <b>360.000</b>                                | <b>2.405.601</b> |

## Noter

|  | 2019                  | 2018                                   |
|--|-----------------------|--|
|  | kr.                   | kr.                                    |
| <b>1 Personalemkostninger</b>                  |                       |  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u>              | <u>1</u>                               |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>              |                       |  |
| Andre finansielle omkostninger                 | <u>148.247</u>        | <u>157.442</u>                         |
|  | <b><u>148.247</u></b> | <b><u>157.442</u></b>                  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                |                       |  |
| Årets aktuelle skat                            | 22.858                | 0                                      |
| Årets udskudte skat                            | <u>60.248</u>         | <u>49.123</u>                          |
|  | <b><u>83.106</u></b>  | <b><u>49.123</u></b>                   |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>              |                       |  |
|  |                       | <u>Grunde og byg-</u><br><u>ninger</u> |
| Kostpris 1. januar 2019                        |                       | 8.724.856                              |
| Tilgang i årets løb                            |                       | <u>728.182</u>                         |
| Kostpris 31. december 2019                     |                       | <u>9.453.038</u>                       |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019           |                       | 777.143                                |
| Årets afskrivninger                            |                       | <u>139.703</u>                         |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019        |                       | <u>916.846</u>                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b> |                       | <b><u>8.536.192</u></b>                |

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2019 | Gæld<br>31. december<br>2019 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.321.310              | 4.068.123                    | 259.947            | 2.697.093              |
|                                | <b>4.321.310</b>       | <b>4.068.123</b>             | <b>259.947</b>     | <b>2.697.093</b>       |

### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.068, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 8.536. Heruover er der ejerpantebreve for t.kr. 1.500 i egen beholdning.



# 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.”

## Henning Jensen

Direktør

Serienummer: CVR:33074891-RID:36658019

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-06-29 07:45:30Z

NEM ID 

## Thomas Kroghede

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:25282201

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-06-29 07:47:59Z

NEM ID 

## Henning Jensen

Dirigent

Serienummer: CVR:33074891-RID:36658019

IP: 85.184.xxx.xxx

2020-06-29 20:10:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2BGFH-OZ1A3-XA2LT-SH2XE-UAA6P-PY1PH

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>