

Østrup

Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab
Søren Frichs Vej 38K, 1.
8230 Åbyhøj
Cvr.nr.: 32 77 42 96
Tlf.: +45 29 36 99 50

Ebbesen & Ravbjerg Ejendomme A/S

Teglbacken 4B
8270 Høbjerg

Årsrapport for
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22-05-2017

Michael Ebbesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ebbesen & Ravbjerg Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Ledelsen har i henhold til årsregnskabslovens § 135 besluttet, at årsrapporten ikke skal revideres for det kommende regnskabsår. Ledelsen bekræfter, at selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. maj 2017

Direktion:

Michael Ebbesen

Bestyrelse:

Torben Steen Ravbjerg

Michael Ebbesen

Peter Ebbesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ebbesen & Ravbjerg Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ebbesen & Ravbjerg Ejendomme A/S for 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. 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.

Aarhus, den 4. maj 2017

Østrup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Cvr.nr. 32774296

Knud Østrup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------------|--|
| Selskabet | Ebbesen & Ravbjerg Ejendomme A/S Teglbakken 4B 8270 Højbjerg |
| | CVR-nr: 34735107 |
| | Regnskabsårets startdato 1. januar 2016 Regnskabsårets slutdato 31. december 2016 |
| Bestyrelse | Torben Steen Ravbjerg Michael Ebbesen Peter Ebbesen |
| Direktion | Michael Ebbesen |
| Revisor | Østrup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Søren Frichs Vej 38K, 1. 8230 Åbyhøj Cvr.nr. 32774296 |
| Bank | Danske Bank Kannikegade 4-6 8100 Aarhus C |
| Generalforsamlingsdato | 22-05-2017 |
| Dirigent | Michael Ebbesen |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten i selskabet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 80 t.DKK mod et underskud på 100 t.DKK i regnskabsåret 2015.

Resultatet anses ikke for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventes en forbedring af resultatet.

Begivenheder efter regnskabsåret afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 | 2015 |
|--|------|----------------|-----------------|
| Bruttoresultat | | -20.815 | -3.272 |
| Personaleomkostninger | 2 | -1.000 | -1.000 |
| Afskrivninger | | -32.820 | -32.820 |
| Resultat før finansielle poster | | -54.635 | -37.092 |
| Finansielle indtægter | 3 | 0 | 85 |
| Finansielle udgifter | 4 | -25.610 | -27.380 |
| Resultat før skat | | -80.245 | -64.387 |
| Skat af resultat | 5 | 0 | -35.795 |
| Årets resultat | | -80.245 | -100.182 |
| Overskudsdisponering: | | | |
| Overført til overført overskud | | -80.245 | -100.182 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Fordelt | | -80.245 | -100.182 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 1.361.731 | 1.394.551 |
| Materielle anlægsaktiver | | 1.361.731 | 1.394.551 |
| Anlægsaktiver i alt | | 1.361.731 | 1.394.551 |
| Tilgodehavende fra salg | | 0 | 12.000 |
| Tilgodehavender | | 0 | 12.000 |
| Likvide beholdninger | | 138.966 | 188.780 |
| Omsætningsaktiver | | 138.966 | 200.780 |
| Aktiver i alt | | 1.500.697 | 1.595.331 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2016 | 2015 |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | 6 | 600.000 | 600.000 |
| Overført resultat | 7 | -299.203 | -218.958 |
| Egenkapital | | 300.797 | 381.042 |
| Prioritetsgæld, langfristet | 8 | 1.161.600 | 1.171.989 |
| Langfristet gældsforpligtelser | | 1.161.600 | 1.171.989 |
| Prioritetsgæld, kortfristet | 8 | 11.000 | 10.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 7.500 | 12.500 |
| Mellemregning med ledelse og selskabsdeltager | | 400 | 400 |
| Deposita, kortfristet | | 17.400 | 17.400 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 0 |
| Anden gæld | | 2.000 | 2.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 38.300 | 42.300 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.199.900 | 1.214.289 |
| Passiver i alt | | 1.500.697 | 1.595.331 |
| Anvendt regnskabspraksis | 1 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Eventualforpligtelser | 10 | | |
| Ejerforhold | 11 | | |

Anvendt regnskabspraksis

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ebbesen & Ravbjerg Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse .

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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 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 medfradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst 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.

Nettoomsætning

Lejeindtægterne indregnes for den periode de vedrører uanset betalingstidspunkt.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

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

Fortjeneste eller tab ved løbende 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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 er skatten af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver. Den udskudte skat måles på grundlag af den aktuelle skattesats. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skatte satser indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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

Noter

| | 2016 | 2015 |
|--|---------------|---------------|
| 2 Personalemkostninger | | |
| Lønninger | 1.000 | 1.000 |
| Pensionsbidrag | 0 | 0 |
| Sociale bidrag | 0 | 0 |
| | 1.000 | 1.000 |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 | 0 |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter af bankindestående | 0 | 85 |
| Rentetillæg selskabsskat m.v. | 0 | 0 |
| | 0 | 85 |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renter pengeinstitutter | 82 | 58 |
| Renter, prioritetsgæld | 25.528 | 27.322 |
| Renter, andre | 0 | 0 |
| Rentetillæg selskabsskat m.v. | 0 | 0 |
| | 25.610 | 27.380 |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Regulering af hensættelse til udskudt skat | 0 | 35.795 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| Årets skat i alt | 0 | 35.795 |

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger |
|--|---------------------------|
| Anskaffelsessum 1. januar | 1.595.701 |
| Årets tilgang | 0 |
| Årets afgang | -106.996 |
| Anskaffelsespris 31. december | <u>1.488.705</u> |
| Afskrivninger 1. januar | 94.154 |
| Årets afskrivninger | 32.820 |
| Tilbageført afskrivning på årets afgang | 0 |
| Afskrivninger 31. december | <u>126.974</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>1.361.731</u> |
| Den offentlige ejendomsvurdering 1. januar 2016 | <u>1.900.000</u> |

| | 2016 | 2015 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 6 Aktiekapital | | |
| Aktiekapital 1. januar | <u>600.000</u> | <u>600.000</u> |

Selskabskapitalen består af aktier á nominelt 1 DKK.

Ingen aktie er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.

7 Egenkapital

| | Aktie kapital | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Saldo 1. januar | 600.000 | -218.958 | 381.042 |
| Overført fra overskudsdisponering | | -80.245 | -80.245 |
| Modtaget tilskud | | 0 | 0 |
| | <u>600.000</u> | <u>-299.203</u> | <u>300.797</u> |

Noter

8 Langfristet gæld

| | Gæld pr. 31. december 2016 | Kortfristet del | Langfristet del | Restgæld efter 5 år |
|----------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| Prioritetsgæld | 1.172.600 | 11.000 | 1.161.600 | 1.112.100 |
| | 1.172.600 | 11.000 | 1.161.600 | 1.112.100 |

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld med en restgæld på balancetidspunktet på 1.173 t.DKK er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 1.362 t.DKK på balancetidspunktet.

10 Eventualforpligtelser

Ingen

11 Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Torben Steen Ravbjerg, Ahlmanns Alle 27, 1., 2900 Hellerup

Peter Ebbesen, Skjoldhøj Alle 5, 2920 Charlottenlund

Michael Ebbesen, Teglbakken 4B, 8270 Højbjerg