

**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**

Teglbakken 4B  
8270 Højbjerg

Årsrapport for  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er godkendt på selskabets generalforsamling den 15/05/2018.

Michael Ebbesen  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. 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 25. april 2018

### **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 2017 - 31. december 2017 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 revisorers 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 25. april 2018

**Østrup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

Cvr.nr. 32774296

Knud Østrup  
statsautoriseret revisor  
mne9795

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ebbesen & Ravbjerg Ejendomme A/S Teglbakken 4B 8270 Højbjerg
	CVR-nr: 34735107
	Regnskabsårets startdato 1. januar 2017 Regnskabsårets slutdato 31. december 2017
<b>Bestyrelse</b>	Torben Steen Ravbjerg Michael Ebbesen Peter Ebbesen
<b>Direktion</b>	Michael Ebbesen
<b>Revisor</b>	Østrup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Søren Frichs Vej 38K, 1. 8230 Åbyhøj Cvr.nr. 32774296
<b>Bank</b>	Danske Bank Kannikegade 4-6 8100 Aarhus C
<b>Generalforsamlingsdato</b>	15-05-2018
<b>Dirigent</b>	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 overskud på 138 t.DKK mod et underskud på 80 t.DKK i regnskabsåret 2016.

Resultatforbedringen kan primært henføres til gevinst ved salg af 2 af selskabets 3 ejendomme.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

## **Den forventede udvikling**

For det kommende regnskabsår forventes en forbedring af resultatet.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
<b>Bruttoresultat</b>		<b>181.352</b>	<b>-20.815</b>
Personaleomkostninger	1	-1.000	-1.000
Afskrivninger		-22.312	-32.820
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>158.040</b>	<b>-54.635</b>
Finansielle indtægter	2	1.240	0
Finansielle udgifter	3	-20.785	-25.610
<b>Resultat før skat</b>		<b>138.495</b>	<b>-80.245</b>
Skat af resultat	4	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>138.495</b>	<b>-80.245</b>
<b>Overskudsdisponering:</b>			
Overført til overført overskud		138.495	-80.245
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Fordelt</b>		<b>138.495</b>	<b>-80.245</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger		777.321	1.361.731
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>777.321</b>	<b>1.361.731</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>777.321</b>	<b>1.361.731</b>
Tilgodehavende fra salg		0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>441.645</b>	<b>138.966</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>441.645</b>	<b>138.966</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.218.966</b>	<b>1.500.697</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017	2016
Selskabskapital	6	600.000	600.000
Overført resultat	7	-160.708	-299.203
<b>Egenkapital</b>		<b>439.292</b>	<b>300.797</b>
Prioritetsgæld, langfristet	8	751.831	1.161.600
<b>Langfristet gældsforpligtelser</b>		<b>751.831</b>	<b>1.161.600</b>
Prioritetsgæld, kortfristet	8	0	11.000
Bankgæld, kortfristet		543	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Mellemregning med ledelse og selskabsdeltager		400	400
Deposita, kortfristet		17.400	17.400
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld		2.000	2.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.843</b>	<b>38.300</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>779.674</b>	<b>1.199.900</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.218.966</b>	<b>1.500.697</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Ejerforhold	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

# Noter

	2017	2016
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.000	1.000
Pensionsbidrag	0	0
Sociale bidrag	0	0
	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Gennemsnitligt antal ansatte</b>	0	0
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter af bankindestående	0	0
Kursgevinst	1.240	0
Rentetillæg selskabsskat m.v.	0	0
	<b>1.240</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter pengeinstitutter	98	82
Renter, prioritetsgæld	20.687	25.528
Renter, andre	0	0
Rentetillæg selskabsskat m.v.	0	0
	<b>20.785</b>	<b>25.610</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
<b>Årets skat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	1.595.701
Årets tilgang	0
Årets afgang	-724.912
Anskaffelsespris 31. december	<u>870.789</u>
Afskrivninger 1. januar	126.974
Årets afskrivninger	22.312
Tilbageført afskrivning på årets afgang	-55.818
Afskrivninger 31. december	<u>93.468</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>777.321</u></b>
<b>Den offentlige ejendomsvurdering 1. januar 2017</b>	<b><u>850.000</u></b>

### 6 Aktiekapital

	2017	2016
Akitekapiial 1. januar	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>

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

	Akte kapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar	600.000	-299.203	300.797
Overført fra overskudsdisponering		138.495	138.495
Modtaget tilskud		0	0
	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>-160.708</u></b>	<b><u>439.292</u></b>

## Noter

### 8 Langfristet gæld

	Gæld pr. 31. december 2017	Kortfristet del	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	751.831	0	751.831	751.831
	<b>751.831</b>	<b>0</b>	<b>751.831</b>	<b>751.831</b>

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld med en restgæld på balancetidspunktet på 752 t.DKK er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 777 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 20, 2900 Hellerup

Peter Ebbesen, Skjoldhøj Alle 5, 2920 Charlottenlund

Michael Ebbesen, Teglbakken 4B, 8270 Højbjerg

## Noter

### 12 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.

## Noter

### **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 acontoskatte.

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.