

Edbo Ejendomme ApS

Rantzausgade 22, 1., 9000 Aalborg

CVR-nr. 36 95 15 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2018.

Bernt Oskar Grytdahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Edbo Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. april 2018

Direktion

Bernt Oskar Grytdahl

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Edbo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Edbo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 årsregnskabsloven. 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.

Pandrup, den 30. april 2018

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34276

Selskabsoplysninger

Selskabet

Edbo Ejendomme ApS
Rantzausgade 22, 1.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 36 95 15 16
Stiftet: 3. juli 2015
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Bernt Oskar Grytdahl

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Bredgade 45
9490 Pandrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af erhvervelse og udvikling af ejendomme med henblik på efterfølgende salg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -103 t.kr. mod -148 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -208 t.kr. mod -217 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet mere end 50% af virksomhedskapitalen er tabt. Selskabet har investeret i ejendomme som er under forbedring med henblik på senere salg. Årsrapporten for selskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Edbo Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-102.832	-148.490
2 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-15.327</u>	<u>-1.277</u>
Driftsresultat	-118.159	-149.767
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-89.697</u>	<u>-66.842</u>
Resultat før skat	-207.856	-216.609
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	-207.856	-216.609
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-207.856</u>	<u>-216.609</u>
Disponeret i alt	-207.856	-216.609

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>2.666.719</u>	<u>1.358.458</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.666.719</u>	<u>1.358.458</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.666.719</u>	<u>1.358.458</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>10.880</u>	<u>1.969</u>
Tilgodehavender i alt	<u>10.880</u>	<u>1.969</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.880</u>	<u>1.969</u>
Aktiver i alt	<u>2.677.599</u>	<u>1.360.427</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	-549.937	-342.081
Egenkapital i alt	-499.937	-292.081
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.315.000	0
7 Gæld til pengeinstitutter	401.023	443.811
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.716.023	443.811
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	23.224
Anden gæld	1.447.513	1.185.473
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.461.513	1.208.697
Gældsforpligtelser i alt	3.177.536	1.652.508
Passiver i alt	2.677.599	1.360.427
1 Usikkerhed om going concern		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet mere end 50% af virksomhedskapitalen er tabt. Selskabet har investeret i ejendomme som er under forbedring med henblik på senere salg. Årsrapporten for selskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.		
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabet ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.		
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>89.697</u>	<u>66.842</u>
	<u>89.697</u>	<u>66.842</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.		
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-342.081	-125.472
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-207.856</u>	<u>-216.609</u>
	<u>-549.937</u>	<u>-342.081</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>1.315.000</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.315.000</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>401.023</u>	<u>443.811</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>401.023</u>	<u>443.811</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.315 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.667 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve i grunde og bygninger overfor ejerforeninger på ialt 5 t.kr.