

EB Ejendomsinvest ApS

Mejlgade 10A, 1. tv., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 41 18 71 58

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2022.

Emil Bræmer-Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for EB Ejendomsinvest 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 5. april 2022

Direktion

Emil Bræmer-Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i EB Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EB Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Randers SØ, den 5. april 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor
mne35471

Selskabsoplysninger

Selskabet	EB Ejendomsinvest ApS Mejlgade 10A, 1. tv. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 41 18 71 58
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Emil Bræmer-Jensen
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	NextStep Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve, eje, udleje og administrere fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 57.940 kr. mod 51.748 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -58.570 kr. mod -6.755 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af udfordringer i forhold til maksimal udlejning, samt at der i år har været personaleomkostninger. Det er ledelsens opfattelse, at likviditetsberedskabet er tilstrækkeligt til at fortsætte driften i det kommende år og regnskabet aflægges således under forudsætningen om fortsat drift.

Kapitalberedskab

På generalforsamlingen redegjorde ledelsen i overensstemmelse med selskabslovens § 119 for selskabets økonomiske stilling, eftersom selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede kapital. Der blev enstemmigt besluttet at egenkapitalen skal reetableres ved fremtidig indtjening.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2021</u>	<u>20/2 - 31/12 2020</u>
Bruttofortjeneste	57.940	51.748
2 Personaleomkostninger	-60.000	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-21.899	-16.424
Øvrige finansielle omkostninger	-37.889	-38.141
Resultat før skat	-61.848	-2.817
Skat af årets resultat	3.278	-3.938
Årets resultat	-58.570	-6.755
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-58.570	-6.755
Disponeret i alt	-58.570	-6.755

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>2.151.527</u>	<u>2.173.426</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.151.527</u>	<u>2.173.426</u>
Deposita	<u>0</u>	<u>9.900</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>9.900</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.151.527</u>	<u>2.183.326</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>3.278</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.278</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.278</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>2.154.805</u>	<u>2.183.326</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-65.325	-6.755
Egenkapital i alt	-25.325	33.245
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.464.025	0
Deposita	28.649	36.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.492.674	36.000
 Gæld til pengeinstitutter	387.133	1.304.373
Gæld til tilknyttede virksomheder	300.323	805.770
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	3.938
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	687.456	2.114.081
 Gældsforpligtelser i alt	2.180.130	2.150.081
 Passiver i alt	2.154.805	2.183.326

- 1 Usikkerhed om going concern
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	-6.755	33.245
Årets overførte overskud eller underskud	0	-58.570	-58.570
	40.000	-65.325	-25.325

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Regnskabsåret har været præget af udfordringer i forhold til maksimal udlejning, samt at der i år har været personaleomkostninger. Det er ledelsens opfattelse, at likviditetsberedskabet er tilstrækkeligt til at fortsætte driften i det kommende år og regnskabet aflægges således under forudsætningen om fortsat drift.

På generalforsamlingen redegjorde ledelsen i overensstemmelse med selskabslovens § 119 for selskabets økonomiske stilling, eftersom selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede kapital. Det blev enstemmigt besluttet at egenkapitalen skal reetableres ved fremtidig indtjening.

	1/1 - 31/12 2021	20/2 - 31/12 2020
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	60.000	0
	60.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 387 t.kr., har selskabet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.152 t.kr

Til sikkerhed for ydelser fra Ejerforeningen Vognmandsgade 7, har selskabet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.152 t.kr

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt vedrørende leje af lokaler. Lejemålet kan opsiges med 3 måneders varsel, svarende til t.kr. 10.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NextStep Invest ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

4. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EB Ejendomsinvest 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.

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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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