



**Revisionscentret  
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## **EKH Invest ApS**

Hjarupvej 9  
6200 Aabenraa

CVR-nr. 13 67 58 80

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023  
(34. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. juni 2024

Kjeld Hansen  
dirigent

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

Møllegade 2B st  
6330 Padborg  
**T** 7467 1515  
**E** padborg@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EKH Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

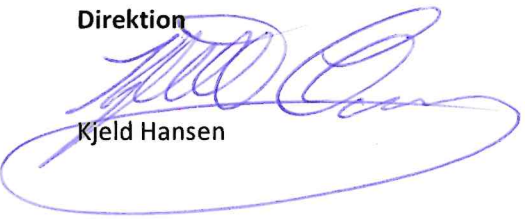
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 6. juni 2024

Direktion

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kjeld Hansen", written over a large, loopy blue oval scribble.

Kjeld Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i EKH Invest ApS*

#### **Manglende konklusion**

Vi er blevet valgt til at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for EKH Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

#### **Grundlag for manglende konklusion**

Selskabet kautionerer for et tidligere søsterselskab overfor selskabets kreditinstitut. Det tidligere søsterselskab er under konkursbehandling, vi har i den henseende ikke haft mulighed for at foretage revisionshandling eller andre handlinger til at kontrollere værdien, tilstedeværelse og fuldstændigheden af disse forpligtelser. Vi tager derfor forbehold for værdien af indregnede hensættelse vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Det har ikke været muligt at opgøre den beløbsmæssige indvirkning på årets resultat, egenkapital og gældsforpligtelserne hertil.

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Vi har ikke kunne indhente tilstrækkeligt og egnet bevis på den beløbsmæssige størrelse for disse forpligtelser, og herunder om disse forpligtelser vil være gennemgribende for selskabet. Regnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven have været udarbejdet under hensyntagende til den mulige påvirkning af indfrielse af disse kautionsforpligtelser. Det har ikke været muligt at opgøre den beløbsmæssige indvirkning på årets resultat, forpligtelser og egenkapital.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af en udvidet gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. På grund af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 6. juni 2024

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Claus Møller Hansen".

Claus Møller Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne43433



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EKH Invest ApS  
Hjarupvej 9  
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 13 67 58 80

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Aabenraa Kommune

### Direktion

Kjeld Hansen

### Revisor

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af lejligheder samt køb og salg af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 117.026, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.208.451.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EKH Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	5-40 år	0-70 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Varebeholdninger

Virksomhedens varebeholdninger omfatter grunde bestemt for salg omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for grunde bestemt for salg opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvider beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>127.441</b>	<b>151.268</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-35.372	-883.193
Nedskrivning af omsætningsaktiver		0	-352.427
Andre driftsomkostninger		-5.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>87.069</b>	<b>-1.084.352</b>
Finansielle indtægter	2	21.691	17.076
Finansielle omkostninger		-15.406	-30.160
<b>Resultat før skat</b>		<b>93.354</b>	<b>-1.097.436</b>
Skat af årets resultat		23.672	-104.216
<b>Årets resultat</b>		<b>117.026</b>	<b>-1.201.652</b>
Overført resultat		117.026	-1.201.652
		<b>117.026</b>	<b>-1.201.652</b>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.714.627</u>	<u>1.784.999</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.714.627</b></u>	<u><b>1.784.999</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.714.627</b></u>	<u><b>1.784.999</b></u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>241.900</u>	<u>241.900</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>241.900</b></u>	<u><b>241.900</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9.575
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>753.249</u>	<u>586.433</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>753.249</b></u>	<u><b>596.008</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>174.366</b></u>	<u><b>223.154</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.169.515</b></u>	<u><b>1.061.062</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.884.142</b></u></u>	<u><u><b>2.846.061</b></u></u>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		<u>1.808.451</u>	<u>1.691.425</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.208.451</u></b>	<b><u>2.091.425</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>475.346</u>	<u>525.857</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>475.346</u></b>	<b><u>525.857</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	53.283	52.865
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.862	73.549
Anden gæld		70.200	92.790
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>9.575</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>200.345</u></b>	<b><u>228.779</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>675.691</u></b>	<b><u>754.636</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.884.142</u></b>	<b><u>2.846.061</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	1.691.425	2.091.425
Årets resultat	0	117.026	117.026
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>400.000</b>	<b>1.808.451</b>	<b>2.208.451</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet kautionerer overfor selskabets tidligere søsterselskab, der under konkursbehandling. Konsekvenserne af konkursbehandlingen kendes ikke. Det er således en betingelse for den fortsatte drift, at selskabet har den fornødne likviditet til at kunne betale de eventuelle kautionsforpligtelser, der på nuværende tidspunkt er ukendte. Der er derfor usikkerhed om selskabets evne til at forsætte driften.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21.144	17.076
Andre finansielle indtægter	<u>547</u>	<u>0</u>
	<u><b>21.691</b></u>	<u><b>17.076</b></u>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>578.722</u>	<u>528.629</u>	<u>53.283</u>	<u>287.131</u>
	<u><b>578.722</b></u>	<u><b>528.629</b></u>	<u><b>53.283</b></u>	<u><b>287.131</b></u>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet EKH Aabenraa Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 528, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.714.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 250 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 250 til sikkerhed for evt. bankgæld, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.714.

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for et tidligere søsterselskab Søgård Byg A/S's gæld til kreditinstitut. Beløbet er på nuværende tidspunkt ukendt.