

**EH Ejendom A/S**  
Stæremosegårdsvej 30  
5230 Odense M  
CVR-nr. 25398343

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2018

**Dirigent**



---

Navn: Søren Kim Engel

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

EH Ejendom A/S  
Stæremosegårdsvej 30  
5230 Odense M

CVR-nr.: 25398343

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Søren Kim Engel  
Lars Bo Hansen  
Finn Sandgaard Andersen  
Morten Aleksandr Engel

### Direktion

Lars Bo Hansen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for EH Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.05.2018

### Direktion



Lars Bo Hansen

### Bestyrelse



Søren Kim Engel



Morten Aleksandr Engel



Lars Bo Hansen



Finn Sandgaard Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i EH Ejendom A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EH Ejendom A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 22.05.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 23963556



Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11503

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendom til moderselskabet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 222 t.kr. mod 224 t.kr. sidste år.

Årets resultat vurderes som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>690.901</b>	<b>687</b>
Af- og nedskrivninger	1	(296.811)	(283)
<b>Driftsresultat</b>		<b>394.090</b>	<b>404</b>
Andre finansielle omkostninger		(108.573)	(116)
<b>Resultat før skat</b>		<b>285.517</b>	<b>288</b>
Skat af årets resultat	2	(63.196)	(64)
<b>Årets resultat</b>		<b>222.321</b>	<b>224</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	300
Overført til øvrige lovpligtige reserver		0	(57)
Overført resultat		222.321	(19)
		<b>222.321</b>	<b>224</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
Grunde og bygninger		<u>4.880.796</u>	<u>5.177</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<u><b>4.880.796</b></u>	<u><b>5.177</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>4.880.796</b></u>	<u><b>5.177</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>320.075</b></u>	<u><b>498</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>320.075</b></u>	<u><b>498</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>5.200.871</b></u>	<u><b>5.675</b></u>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
Virksomhedskapital	4	500.000	500
Reserve for opskrivninger		756.150	849
Overført overskud eller underskud		343.631	28
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	300
<b>Egenkapital</b>		<b>1.599.781</b>	<b>1.677</b>
Udskudt skat	5	586.000	609
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>586.000</b>	<b>609</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.536.673	2.819
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.536.673</b>	<b>2.819</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	285.000	274
Skyldig selskabsskat		88.868	53
Anden gæld		104.549	243
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>478.417</b>	<b>570</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.015.090</b>	<b>3.389</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.200.871</b>	<b>5.675</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	500.000	849.037	28.423	300.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(300.000)
Opløsning af opskrivninger	0	(92.887)	92.887	0
Årets resultat	0	0	222.321	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>756.150</b>	<b>343.631</b>	<b>0</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				1.677.460
Udbetalt ordinært udbytte				(300.000)
Opløsning af opskrivninger				0
Årets resultat				222.321
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>1.599.781</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>296.811</u>	<u>283</u>
	<b>296.811</b>	<b>283</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	86.196	53
Ændring af udskudt skat	<u>(23.000)</u>	<u>11</u>
	<b>63.196</b>	<b>64</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>6.290.072</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.290.072</b>
Opskrivninger primo	<u>1.814.178</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.814.178</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.926.643)
Årets afskrivninger	<u>(296.811)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.223.454)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.880.796</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<u>3.864.855</u>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominal værdi</b>
	<u></u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	<u>1.000</u>	500	<u>500.000</u>
	<b>1.000</b>		<b>500.000</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	585.000	608
Gældsforpligtelser	<u>1.000</u>	<u>1</u>
	<b>586.000</b>	<b>609</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til reakreditinstitutter	<u>285.000</u>	<u>274</u>	<u>2.536.673</u>	<u>1.060.000</u>
	<b>285.000</b>	<b>274</b>	<b>2.536.673</b>	<b>1.060.000</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Serl Q Sign A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.880.796 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i den periode, lejen vedrører.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-25 år
-----------	----------

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.