



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EH EJENDOMSELSKAB APS**  
**INDUSTRIVEJ 57, 6740 BRAMMING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. februar 2017

---

Preben Ellgaard Hansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EH Ejendomsselskab ApS Industrivej 57 6740 Bramming
	CVR-nr.: 28 29 95 40 Stiftet: 14. december 2004 Hjemsted: Bramming Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Direktion</b>	Preben Ellgaard Hansen Hans Jørgen Ellgaard Hansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank Storegade 20 6740 Bramming

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for EH Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 11. januar 2017

Direktion

---

Preben Ellgaard Hansen

---

Hans Jørgen Ellgaard Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i EH Ejendomsselskab ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EH Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Ethiske 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 11. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor

Torben Poulsen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt udlejning af inventar.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdi vurderingen af ejendommen pr. 30. september 2016 er der anvendt et basis afkastkrav på 8%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 2,7 mio kr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med tkr. 100. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 78 efter regulering af udskudt skat.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med tkr. 90. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 70 efter regulering af udskudt skat.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EH Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af selskabets førtidsimplementering af ændringerne i årsregnskabsloven 2015 ændret på følgende områder:

- Gæld ved finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris - mod tidligere til dagsværdi

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 5 tkr., og årets resultat efter skat er forøget med 4 tkr., mens egenkapitalen pr. 30. september 2016 forøges med 5 tkr.

Sammenligningstal for 2015 er tilpasset til den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30 %

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.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>235.545</b>	<b>237</b>
Andre driftsomkostninger.....		0	-42
Af- og nedskrivninger.....		-59.432	-59
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>176.113</b>	<b>136</b>
Finansielle omkostninger.....		-48.863	-58
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>127.250</b>	<b>78</b>
Skat af årets resultat.....	1	-27.995	-18
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>99.255</b>	<b>60</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		99.255	60
<b>I ALT</b> .....		<b>99.255</b>	<b>60</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendom.....		2.700.000	2.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		133.722	193
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>2.833.722</b>	<b>2.893</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.833.722</b>	<b>2.893</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	22
Andre tilgodehavender.....		0	75
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>97</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>25.637</b>	<b>26</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>25.637</b>	<b>123</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.859.359</b>	<b>3.016</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		608.995	509
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>733.995</b>	<b>634</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		225.826	198
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>225.826</b>	<b>198</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.255.176	1.387
Deposita.....		55.000	55
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.310.176</b>	<b>1.442</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	132.200	131
Gæld til associerede virksomheder.....		257.304	248
Anden gæld.....		199.858	363
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>589.362</b>	<b>742</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.899.538</b>	<b>2.184</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.859.359</b>	<b>3.016</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	27.995	18	
	<b>27.995</b>	<b>18</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Investerings- ejendom	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2015.....	2.388.205	297.160
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b>2.388.205</b>	<b>297.160</b>
Opskrivninger 1. oktober 2015.....	311.795	0
<b>Opskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>311.795</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	0	104.006
Årets afskrivninger .....	0	59.432
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>163.438</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>	<b>2.700.000</b>	<b>133.722</b>

Dagsværdi for erhvervsejendom med kontor og udstilling.

Ejendommen er beliggende i Bramming og er fuldt udlejet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det årlige gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 215 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig lejeindtægt på 228 tkr., årlige driftsomkostninger på 13 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

**Egenkapital**

3

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	125.000	508.561	633.561
Ændring af egenkapital som følge af praksisændring.....		1.179	1.179
<b>Korrigeret egenkapital 1. oktober 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>509.740</b>	<b>634.740</b>
Forslag til årets resultatdisponering.....		99.255	99.255
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>608.995</b>	<b>733.995</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.517.753	1.387.376	132.200	721.500	
Deposita.....	55.000	55.000	0	55.000	
	<b>1.572.753</b>	<b>1.442.376</b>	<b>132.200</b>	<b>776.500</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.394 tkr., er det givet pant i grunde og bygninge, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 2.700 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebrev på 1.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 2.700 tkr.					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					 <b>7</b>
Selskabets erhvervsjendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.					
Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.					
Ved markedsværdi vurderingen af ejendommen pr. 30. september 2016 er der anvendt et basis afkastkrav på 8%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 2,7 mio kr.					
Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.					
Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med tkr. 100. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 78 efter regulering af udskudt skat.					
Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med tkr. 90. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 70 efter regulering af udskudt skat.					