



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**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juni 2019

---

Preben Ellgaard Hansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**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. januar - 31. december
<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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 25. maj 2019

Direktion:

---

Preben Ellgaard Hansen

---

Hans Jørgen Ellgaard Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i EH Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EH Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Esbjerg, den 25. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17402

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Indregning og måling af investeringsejendomme**

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

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>233.929</b>	<b>60</b>
Af- og nedskrivninger.....		-59.432	-15
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>174.497</b>	<b>45</b>
Finansielle omkostninger.....		-26.974	-7
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>147.523</b>	<b>38</b>
Skat af årets resultat.....	1	-33.225	-8
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>114.298</b>	<b>30</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		114.298	30
<b>I ALT</b> .....		<b>114.298</b>	<b>30</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendom.....		2.700.000	2.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	59
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>2.700.000</b>	<b>2.759</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.700.000</b>	<b>2.759</b>
Likvider.....		29.112	4
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>29.112</b>	<b>4</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.729.112</b>	<b>2.763</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		863.439	749
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>988.439</b>	<b>874</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		297.592	264
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>297.592</b>	<b>264</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		956.544	1.088
Deposita.....		55.000	55
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.011.544</b>	<b>1.143</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	133.732	135
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		151.036	146
Anden gæld.....		146.769	201
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>431.537</b>	<b>482</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.443.081</b>	<b>1.625</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.729.112</b>	<b>2.763</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## NOTER

			Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	33.225	8	
	<b>33.225</b>	<b>8</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
	Investerings- ejendom	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2018.....	2.388.205	297.160	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>2.388.205</b>	<b>297.160</b>	
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	 0	 237.728	
Årets afskrivninger .....	0	59.432	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>297.160</b>	
 Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	 311.795	 0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>311.795</b>	<b>0</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	 <b>2.700.000</b>	 <b>0</b>	
Dagsværdi for ejendommen.			
Erhvervsejendommen er beliggende i Bramming og er fuldt udlejet til tredjemand.			
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. 31. december 2018 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. 60. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 47 efter regulering af udskudt skat.			
Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med tkr. 107. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 83 efter regulering af udskudt skat.			

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>3</b>
			Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....			125.000	749.141	874.141	
Forslag til resultatdisponering.....				114.298	114.298	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>			<b>125.000</b>	<b>863.439</b>	<b>988.439</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>4</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.090.276	133.732	425.206	1.222.921	134.955	
Deposita.....	55.000	0	0	55.000	0	
	<b>1.145.276</b>	<b>133.732</b>	<b>425.206</b>	<b>1.277.921</b>	<b>134.955</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Ingen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, 1.090 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 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. 31. december 2018 udgør 2.700 tkr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017: 2)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EH Ejendomsselskab ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er en omlægningsperiode på 3 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### 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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.