



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. juni 2022

---

Preben Ellgaard Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <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.....   | 8-9   |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 10    |
| Noter.....   | 11-13 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 14-15 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | EH Ejendomsselskab ApS<br>Industrivej 57<br>6740 Bramming   |
|                      | CVR-nr.: 28 29 95 40<br>Stiftet: 14. december 2004<br>Kommune: Esbjerg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Preben Ellgaard Hansen<br>Hans Jørgen Ellgaard Hansen   |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Bavnehøjvej 6<br>6700 Esbjerg                                     |
| <b>Pengeinstitut</b> | Skjern Bank<br>Storegade 20<br>6740 Bramming  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 27. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 27. juni 2022

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 | 2021<br>kr. | 2020<br>kr. |
|--|------|-------------|-------------|
| BRUTTOFORTJENESTE.....                   |      | 229.600     | 242.411     |
| DRIFTSRESULTAT.....                      |      | 229.600     | 242.411     |
| Finansielle omkostninger.....            |      | -21.040     | -24.336     |
| RESULTAT FØR SKAT.....                   |      | 208.560     | 218.075     |
| Skat af årets resultat.....              | 1    | -45.862     | -47.971     |
| ÅRETS RESULTAT.....                      |      | 162.698     | 170.104     |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>   |      |             |             |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... |      | 50.000      | 50.000      |
| Overført resultat.....                   |      | 112.698     | 120.104     |
| I ALT.....                               |      | 162.698     | 170.104     |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendom.....                         |      | 2.700.000        | 2.700.000        |
| Materielle anlægsaktiver.....                    | 2    | 2.700.000        | 2.700.000        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |      | <b>2.700.000</b> | <b>2.700.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |      | 40.987           | 23.790           |
| Tilgodehavender.....                             |      | 40.987           | 23.790           |
| Likvider.....                                    |      | 157.452          | 126.003          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |      | <b>198.439</b>   | <b>149.793</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |      | <b>2.898.439</b> | <b>2.849.793</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                    | Note     | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Anpartskapital.....                         |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført overskud.....                      |          | 1.215.755        | 1.103.057        |
| Forslag til udbytte.....                    |          | 50.000           | 50.000           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                     |          | <b>1.390.755</b> | <b>1.278.057</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....           |          | 384.791          | 362.161          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>          |          | <b>384.791</b>   | <b>362.161</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....         |          | 559.767          | 691.376          |
| Deposita.....                               |          | 55.000           | 55.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> | <b>3</b> | <b>614.767</b>   | <b>746.376</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....         |          | 132.252          | 133.116          |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....  |          | 169.895          | 163.361          |
| Selskabsskat.....                           |          | 23.232           | 25.520           |
| Anden gæld.....                             |          | 182.747          | 141.202          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> |          | <b>508.126</b>   | <b>463.199</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>              |          | <b>1.122.893</b> | <b>1.209.575</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                        |          | <b>2.898.439</b> | <b>2.849.793</b> |
| Eventualposter mv.                          | 4        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser       | 5        |                  |                  |
| Medarbejderforhold                          | 6        |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Anpartskapital | Overført<br>overskud | Forslag til<br>udbytte | I alt            |
|---|----------------|----------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021.....           | 125.000        | 1.103.057            | 50.000                 | 1.278.057        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 112.698              | 50.000                 | 162.698          |
| <b>Transaktioner med ejere</b>            |                |                      |                        |                  |
| Ordinært udbytte.....                     |                |                      | -50.000                | -50.000          |
| <b>Egenkapital 31. december 2021.....</b> | <b>125.000</b> | <b>1.215.755</b>     | <b>50.000</b>          | <b>1.390.755</b> |

## NOTER

|   | 2021<br>kr.   | 2020<br>kr.              | Note         |
|---|---------------|--------------------------|--------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>                                 |               |                          | <b>1</b>     |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....           | 23.232        | 25.520                   |              |
| Regulering af udskudt skat.....                               | 22.630        | 22.451                   |              |
|   | <b>45.862</b> | <b>47.971</b>            |              |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>                           |               |                          | <br><b>2</b> |
|   |               | Investerings-<br>ejendom |              |
| Kostpris 1. januar 2021.....                                  |               | 2.388.205                |              |
| <b>Kostpris 31. december 2021.....</b>                        |               | <b>2.388.205</b>         |              |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....           |               | 311.795                  |              |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b> |               | <b>311.795</b>           |              |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>       |               | <br><b>2.700.000</b>     |              |

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen er beliggende i Bramming og omfatter industri og logistik. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand.

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

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes til at udgøre 217 tkr.

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.

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. 68 Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 53 efter regulering af udskudt skat.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med tkr. 101. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 79 efter regulering af udskudt skat.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

|                                  | Erhvervsejendom |
|----------------------------------|-----------------|
| Dagsværdi 31. december 2021..... | 2.700.000       |

#### Langfristede gældsforpligtelser

3

|                                     | 31/12 2021<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2020<br>gæld i alt |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 692.019                  | 132.252            | 17.020                 | 824.492                  |
| Deposita.....                       | 55.000                   | 0                  | 0                      | 55.000                   |
|                                     | <b>747.019</b>           | <b>132.252</b>     | <b>17.020</b>          | <b>879.492</b>           |

#### Eventualposter mv.

4

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 692 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 2.700 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, har selskabet udstedt ejerpantebrev på 1.000 tkr. der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 2.700 kr.

|  | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
|--|------|------|

**Medarbejderforhold**

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | 0 | 2 |
|--|---|---|

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EH Ejendomsselskab ApS for 2021 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

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 ejendom og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme 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 salgskostninger 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatter.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.