



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2020

Preben Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 15. maj 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 15. maj 2020

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	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		244.918	233
Af- og nedskrivninger.....		0	-59
DRIFTSRESULTAT		244.918	174
Finansielle omkostninger.....		-27.610	-27
RESULTAT FØR SKAT		217.308	147
Skat af årets resultat.....	1	-47.794	-33
ÅRETS RESULTAT		169.514	114
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		50.000	0
Overført resultat.....		119.514	114
I ALT		169.514	114

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendom.....		2.700.000	2.700
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.700.000	2.700
ANLÆGSAKTIVER.....		2.700.000	2.700
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		25.093	0
Tilgodehavender.....		25.093	0
Likvider.....		137.244	30
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		162.337	30
AKTIVER.....		2.862.337	2.730
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		982.953	863
Forslag til udbytte.....		50.000	0
EGENKAPITAL.....	3	1.157.953	988
Hensættelse til udskudt skat.....		339.710	298
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		339.710	298
Gæld til realkreditinstitutter.....		819.843	956
Deposita.....		55.000	55
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	874.843	1.011
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	137.720	134
Selskabsskat.....		5.676	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		157.077	151
Anden gæld.....		189.358	148
Kortfristede gældsforpligtelser.....		489.831	433
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.364.674	1.444
PASSIVER.....		2.862.337	2.730
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.676	0	
Regulering af udskudt skat.....	42.118	33	
	47.794	33	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2019.....		2.388.205	
Kostpris 31. december 2019.....		2.388.205	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		311.795	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		311.795	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		 2.700.000	

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 markedrenten 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 2019 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
Egenkapital						3
		Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000		863.439	0	988.439	
Forslag til resultatdisponering.....			119.514	50.000	169.514	
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000		982.953	50.000	1.157.953	
 Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter....	957.563	137.720	257.560	1.090.276	133.732	
Deposita.....	55.000	0	0	55.000	0	
	1.012.563	137.720	257.560	1.145.276	133.732	
 Eventualposter mv.						5
Eventualforpligtelser						
Ingen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, 958 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 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 31. december 2019 udgør 2.700 tkr.						
 Medarbejderforhold						7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018: 2)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EH Ejendomsselskab ApS for 2019 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

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 ejendom.

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 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 salgsomkostninger 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.

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 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.