

EA Ejendomsinvest ApS
Vardevej 89, 6900 Skjern

Årsrapport for
2023/24

CVR-nr. 30 07 91 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. september 2024.

Jens-Otto Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juni 2023 - 31. maj 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for EA Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 17. september 2024

Direktion

Jens-Otto Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i EA Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EA Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

Skjern, den 17. september 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kim Rune Brarup
statsautoriseret revisor
mne10734

Selskabsoplysninger

Selskabet	EA Ejendomsinvest ApS Vardevej 89 6900 Skjern
	CVR-nr.: 30 07 91 40 Stiftet: 4. december 2006 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern kommune Regnskabsår: 1. juni - 31. maj 18. regnskabsår
Direktion	Jens-Otto Andersen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern
Modervirksomhed	Skjern Boligmontering Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 497.304 kr. mod 212.905 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 439.768 kr. mod 471.111 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EA Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Under henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administrationen mv.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	497.304	212.905
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.131	-49.131
Driftsresultat	448.173	163.774
Indtægt af kapitalinteresse	0	125.624
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.074	19.681
Andre finansielle indtægter	101.045	332.559
1 Øvrige finansielle omkostninger	-68.444	-66.316
Resultat før skat	500.848	575.322
2 Skat af årets resultat	-61.080	-104.211
Årets resultat	439.768	471.111
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	439.768	471.111
Disponeret i alt	439.768	471.111

Balance 31. maj

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	2.433.533	2.482.664
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.433.533</u>	<u>2.482.664</u>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	125.625	125.625
5 Andre tilgodehavender	0	627.470
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>125.625</u>	<u>753.095</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.559.158</u>	<u>3.235.759</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.050
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.003.718
6 Udskudte skatteaktiver	2.276	0
Andre tilgodehavender	0	18.949
Tilgodehavender i alt	<u>2.276</u>	<u>1.023.717</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.090.425	0
Værdipapirer i alt	<u>1.090.425</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	539.432	637.449
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.632.133</u>	<u>1.661.166</u>
Aktiver i alt	<u>4.191.291</u>	<u>4.896.925</u>

Balance 31. maj

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	375.000	375.000
	Overført resultat	<u>1.511.175</u>	<u>1.071.407</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.886.175</u>	<u>1.446.407</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>4.304</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>4.304</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.203.834	3.294.684
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	67.660	110.792
	Anden gæld	<u>33.622</u>	<u>40.738</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.305.116</u>	<u>3.446.214</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.305.116</u>	<u>3.446.214</u>
	Passiver i alt	<u>4.191.291</u>	<u>4.896.925</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juni 2023	375.000	1.071.407	1.446.407
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>439.768</u>	<u>439.768</u>
	<u>375.000</u>	<u>1.511.175</u>	<u>1.886.175</u>

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	68.444	64.370
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>1.946</u>
	<u>68.444</u>	<u>66.316</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	67.660	110.792
Årets regulering af udskudt skat	<u>-6.580</u>	<u>-6.581</u>
	<u>61.080</u>	<u>104.211</u>
3. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		<u>3.328.088</u>
Kostpris ultimo		<u>3.328.088</u>
Af- og nedskrivninger primo		845.424
Årets afskrivninger		<u>49.131</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>894.555</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.433.533</u>

Noter

	<u>31/5 2024</u>	<u>31/5 2023</u>
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	125.625	125.625
Kostpris ultimo	125.625	125.625
Nedskrivninger primo	0	-125.625
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	125.625
Nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	125.625	125.625
5. Andre tilgodehavender		
Kostpris primo	313.735	313.735
Afgang i årets løb	-313.735	0
Kostpris ultimo	0	313.735
Opskrivninger primo	313.735	0
Årets opskrivning	0	313.735
Korrektion af tidligere opskrivninger	-313.735	0
Opskrivninger ultimo	0	313.735
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	627.470
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	0	627.470
	0	627.470
6. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver primo	-4.304	-10.885
Udskudt skat af årets resultat	6.580	6.581
	2.276	-4.304
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	2.276	-4.304
	2.276	-4.304

Noter

	<u>31/5 2024</u>	<u>31/5 2023</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>375.000</u>	<u>375.000</u>
	<u>375.000</u>	<u>375.000</u>

Anpartskapitalen består af 375 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.

Der har ikke været nogen bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31. maj 2024.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Skjern Boligmontering Holding ApS, CVR-nr. 25 65 39 98, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.