
EJH EJENDOMME ApS

Sletten 47 B, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 31 49 75 15

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 1/6 2022

Erik Hald
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	5
Balance 31. december 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Pengestrømsopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for EJH EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 1. juni 2022

Direktion

Erik Hald
Direktør

John Hald
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EJH EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJH EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Holstebro, den 1. juni 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Sørensen
statsautoriseret revisor
mne10030

Jette Leth Johanson
statsautoriseret revisor
mne47809

Selskabsoplysninger

Selskabet	EJH EJENDOMME ApS Sletten 47 B 7500 Holstebro CVR-nr: 31 49 75 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 18. juni 2008 Regnskabsår: 14. regnskabsår Hjemstedskommune: Holstebro
Direktion	Erik Hald John Hald
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjalttesvej 16 7500 Holstebro
Advokat	Advokatfirmaet Uldall & Laursen Grønsgade 1 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank Den Røde Plads 2 7500 Holstebro

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		919.769	857.290
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-190.082	-190.082
Resultat før finansielle poster		729.687	667.208
Finansielle indtægter	4	16.150	14.123
Finansielle omkostninger	5	-185.481	-191.844
Resultat før skat		560.356	489.487
Skat af årets resultat	6	-123.345	-108.637
Årets resultat		437.011	380.850

Resultatdisponering

	2021 DKK	2020 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	437.011	380.850
	437.011	380.850

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		11.880.583	12.070.665
Materielle anlægsaktiver	7	11.880.583	12.070.665
Anlægsaktiver		11.880.583	12.070.665
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		568.120	512.834
Tilgodehavender		568.120	512.834
Likvide beholdninger		670.864	387.516
Omsætningsaktiver		1.238.984	900.350
Aktiver		13.119.567	12.971.015

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-547.168	-984.179
Egenkapital		-422.168	-859.179
Hensættelse til udskudt skat		1.254.091	1.198.564
Hensatte forpligtelser		1.254.091	1.198.564
Gæld til realkreditinstitutter		10.440.191	10.977.867
Langfristede gældsforpligtelser	8	10.440.191	10.977.867
Gæld til realkreditinstitutter	8	538.983	535.738
Gæld til tilknyttede virksomheder		951.625	795.588
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		67.818	52.219
Anden gæld		289.027	270.218
Kortfristede gældsforpligtelser		1.847.453	1.653.763
Gældsforpligtelser		12.287.644	12.631.630
Passiver		13.119.567	12.971.015
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-984.179	-859.179
Årets resultat	0	437.011	437.011
Egenkapital 31. december	125.000	-547.168	-422.168

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat		437.011	380.850
Regulering	9	482.758	476.440
Ændring i driftskapital	10	-36.477	-47.604
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		883.292	809.686
Renteindbetalinger og lignende		16.150	14.123
Renteudbetalinger og lignende		-173.456	-179.841
Pengestrømme fra ordinær drift		725.986	643.968
Betalt selskabsskat		-52.219	-41.293
Pengestrømme fra driftsaktivitet		673.767	602.675
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-546.456	-545.022
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		156.037	62.493
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-390.419	-482.529
Ændring i likvider		283.348	120.146
Likvider 1. januar		387.516	267.370
Likvider 31. december		670.864	387.516
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		670.864	387.516
Likvider 31. december		670.864	387.516

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabet har tabt egenkapitalen, men er finansieret via trækingsret fra øvrige selskaber i koncernen.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje fast ejendom, investering samt andre dermed i forbindelse stående virksomhed efter direktionens skøn.

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2021 DKK	2020 DKK
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	190.082	190.082
	190.082	190.082

4. Finansielle indtægter

	2021 DKK	2020 DKK
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	16.150	14.123
	16.150	14.123

5. Finansielle omkostninger

	2021 DKK	2020 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	24.032	22.043
Andre finansielle omkostninger	161.449	169.801
	185.481	191.844

6. Skat af årets resultat

	2021 DKK	2020 DKK
Årets aktuelle skat	67.818	52.219
Årets udskudte skat	55.527	56.418
	123.345	108.637

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	14.316.664
Kostpris 31. december	14.316.664
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.245.999
Årets afskrivninger	190.082
Ned- og afskrivninger 31. december	2.436.081
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.880.583

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.881.029	8.596.602
Mellem 1 og 5 år	2.559.162	2.381.265
Langfristet del	10.440.191	10.977.867
Inden for 1 år	538.983	535.738
	10.979.174	11.513.605

	2021	2020
	DKK	DKK
9. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-16.150	-14.123
Finansielle omkostninger	185.481	191.844
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	190.082	190.082
Skat af årets resultat	123.345	108.637
	482.758	476.440

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
10. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-55.286	-43.280
Ændring i leverandører mv.	18.809	-4.324
	-36.477	-47.604

	2021	2020
	DKK	DKK

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.880.583	12.070.665
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Skadesløsbreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger, med en regnskabsmæssig værdi på	11.880.583	12.070.665
---	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hald Holding Holstebro ApS., der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankmellemværende i EJH Sletten ApS. Bankmellemværende udgør pr. 31. december 2021 DKK 0.

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJH EJENDOMME ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentations valuta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta. Hvis valuta positioner anses for sikring af fremtidige penge strømme, indregnes værdi reguleringerne direkte på egenkapitalen.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved ejendomsudlejning indregnes i resultatopgørelsen, for den periode som lejen vedrører.

Noter til årsregnskabet

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	40 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Kassekreditter".

Noter til årsregnskabet

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.