

EDH Ejendomme ApS

Nygårdsvej 2

5464 Brenderup Fyn

CVR-nr. 36465778

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2019

Erik Hannesbo Pedersen
Dirigent

EDH Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

EDH Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for EDH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brenderup Fyn, den 31. maj 2019

Direktion

Erik Hannesbo Pedersen
Direktør

EDH Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i EDH Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Etiske 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 opstilling 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.

Bogense, den 31. maj 2019

Kreston JC

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 27619096

Jan Christiansen

Statsautoriseret revisor

mne26733

EDH Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EDH Ejendomme ApS Nygårdsvej 2 5464 Brenderup Fyn
CVR-nr.	36465778
Stiftelsesdato	16. december 2014
Hjemsted	Middelfart
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Erik Hannesbo Pedersen, Direktør
Revisor	Kreston JC Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400 Bogense CVR-nr.: 27619096

EDH Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom samt udlejning heraf og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 246.022, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 7.562.284, og en egenkapital på kr. 682.754.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

EDH Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for EDH Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

EDH Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører, når selskabet har erhvervet endelig ret hertil. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter ejendomskatter, forsikring mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til markedsføring og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50%

Der afskrives ikke på grunde

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

EDH Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

EDH Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

EDH Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		595.478	658.742
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-80.262</u>	<u>-72.179</u>
Driftsresultat		515.216	586.563
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		22.695	21.898
Finansielle omkostninger	1	<u>-221.286</u>	<u>-267.538</u>
Resultat før skat		316.625	340.923
Skat af årets resultat	2	<u>-70.603</u>	<u>-75.017</u>
Årets resultat		246.022	265.906
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>246.022</u>	<u>265.906</u>
Resultatdisponering		246.022	265.906

EDH Ejendomme ApS**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	6.814.563	6.894.825
Materielle anlægsaktiver		<u>6.814.563</u>	<u>6.894.825</u>
Anlægsaktiver		<u>6.814.563</u>	<u>6.894.825</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		584.238	578.068
Tilgodehavende selskabsskat		0	26.822
Tilgodehavender		<u>584.238</u>	<u>604.890</u>
Likvide beholdninger		<u>163.483</u>	<u>28.819</u>
Omsætningsaktiver		<u>747.721</u>	<u>633.709</u>
Aktiver		<u>7.562.284</u>	<u>7.528.534</u>

EDH Ejendomme ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		632.754	386.732
Egenkapital		682.754	436.732
Hensættelser til udskudt skat		211.168	175.111
Hensatte forpligtelser		211.168	175.111
Gæld til realkreditinstitutter		3.792.760	4.008.948
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.792.760	4.008.948
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		216.188	212.827
Gæld til banker		1.166.716	1.291.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.426	7.756
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.122.065	1.104.699
Selskabsskat		34.546	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		88.661	50.563
Deposita		240.000	240.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.875.602	2.907.743
Gældsforpligtelser		6.668.362	6.916.691
Passiver		7.562.284	7.528.534
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

EDH Ejendomme ApS

Noter

	2018	2017	
1. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	44.188	53.326	
Andre finansielle omkostninger	177.098	214.212	
	221.286	267.538	
2. Skat af årets resultat			
Årets selskabsskat	34.546	-26.822	
Årets regulering i udskudt skat	36.057	101.839	
	70.603	75.017	
3. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	7.090.452	6.443.787	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	646.665	
Kostpris ultimo	7.090.452	7.090.452	
Af- og nedskrivninger primo	-195.627	-123.448	
Årets afskrivninger	-80.262	-72.179	
Af- og nedskrivninger ultimo	-275.889	-195.627	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.814.563	6.894.825	
4. Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	50.000	386.732	436.732
Overført resultat		246.022	246.022
Egenkapital 31. december	50.000	632.754	682.754

Selskabskapitalen består af 50 anparter á nominelt 1.000 kr.

Der har ikke været bevægelse på anpartskapitalen siden stiftelsen.

EDH Ejendomme ApS

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.792.760	216.188	2.892.480
	<u>3.792.760</u>	<u>216.188</u>	<u>2.892.480</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Den samlede skyldige skat fremgår af årsrapporten for moderselskabet EDH Holding ApS.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditgæld, TDKK 4.009, samt bankgæld, TDKK 1.167, er tinglyst pantebreve, nom. TDKK 5.733, i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 6.815. Pantebrev, nom. TDKK 1.000, er herudover stillet til sikkerhed for bankgæld, TDKK 946, i tilknyttet virksomhed.

Herudover har selskabet ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.