

---

# ***EHL-Invest ApS***

Finlandsvej 10, 8450 Hammel

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 37 74 61 26

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 31/5 2023

Hanne Vester  
Rasmussen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 |             |
| Selskabsoplysninger                        | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5           |
| Balance 31. december                       | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8           |
| Noter til årsregnskabet                    | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EHL-Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 31. maj 2023

**Direktion**

Else Rasmussen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EHL-Invest ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for EHL-Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus C, den 31. maj 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

Jeppe Smed Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne40041

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

EHL-Invest ApS  
Finlandsvej 10  
8450 Hammel

CVR-nr: 37 74 61 26

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 25. maj 2016

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemstedskommune: Favrskov

## Direktion

Else Rasmussen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2022           | 2021            |
|--|------|----------------|-----------------|
|  |      | DKK            | DKK             |
| <b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>   |      | <b>241.947</b> | <b>153.530</b>  |
| Værdiregulering af investeringsaktiver         |      | 0              | -375.000        |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b> |      | <b>241.947</b> | <b>-221.470</b> |
| Finansielle indtægter                          | 2    | 25.388         | 16.254          |
| Finansielle omkostninger                       | 3    | -10.640        | -9.601          |
| <b>Resultat før skat</b>                       |      | <b>256.695</b> | <b>-214.817</b> |
| Skat af årets resultat                         | 4    | -56.452        | 9.205           |
| <b>Årets resultat</b>                          |      | <b>200.243</b> | <b>-205.612</b> |

## Resultatdisponering

|  | 2022           | 2021            |
|--|----------------|-----------------|
|  | DKK            | DKK             |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret    | 1.000.000      | 0               |
| Overført resultat                      | -799.757       | -205.612        |
|  | <b>200.243</b> | <b>-205.612</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
|  |      | DKK              | DKK              |
| Investeringsjendomme                         |      | 7.975.000        | 7.975.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 5    | <b>7.975.000</b> | <b>7.975.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>7.975.000</b> | <b>7.975.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 871.642          | 846.254          |
| Andre tilgodehavender                        |      | 16.888           | 30.899           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>888.530</b>   | <b>877.153</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>509.505</b>   | <b>219.712</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>1.398.035</b> | <b>1.096.865</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>9.373.035</b> | <b>9.071.865</b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
|  |      | DKK              | DKK              |
| Selskabskapital                                      |      | 150.000          | 150.000          |
| Overført resultat                                    |      | 7.794.945        | 8.594.702        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                  |      | 1.000.000        | 0                |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>8.944.945</b> | <b>8.744.702</b> |
| <br>   |      |                  |                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |      | 2.203            | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 211.601          | 171.107          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 56.452           | 35.222           |
| Deposita   |      | 133.900          | 96.900           |
| Anden gæld   |      | 23.934           | 23.934           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>428.090</b>   | <b>327.163</b>   |
| <br>   |      |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>428.090</b>   | <b>327.163</b>   |
| <br>   |      |                  |                  |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>9.373.035</b> | <b>9.071.865</b> |

|   |   |
|---|---|
| Væsentligste aktiviteter                          | 1 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7 |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt            |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--|------------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 150.000              | 8.594.702            | 0  | 8.744.702        |
| Årets resultat                  | 0                    | -799.757             | 1.000.000                                      | 200.243          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>150.000</b>       | <b>7.794.945</b>     | <b>1.000.000</b>                               | <b>8.944.945</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje 3 rækkehuse i Aalborg.

| 2022 | 2021 |
|------|------|
| DKK  | DKK  |

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

|               |               |
|---------------|---------------|
| 25.388        | 16.254        |
| <b>25.388</b> | <b>16.254</b> |

| 2022 | 2021 |
|------|------|
| DKK  | DKK  |

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

|               |              |
|---------------|--------------|
| 5.272         | 3.827        |
| 5.368         | 5.774        |
| <b>10.640</b> | <b>9.601</b> |

Andre finansielle omkostninger

| 2022 | 2021 |
|------|------|
| DKK  | DKK  |

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

|        |        |
|--------|--------|
| 56.452 | 35.222 |
|--------|--------|

Årets udskudte skat

|               |               |
|---------------|---------------|
| 0             | -44.427       |
| <b>56.452</b> | <b>-9.205</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
|   | DKK                        |
| Kostpris 1. januar                        | 8.148.060                  |
| Kostpris 31. december                     | 8.148.060                  |
| Værdireguleringer 1. januar               | -173.060                   |
| Værdireguleringer 31. december            | -173.060                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>7.975.000</b>           |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommene er nyopført i 2016 og indregnet til dagsværdi baseret på salgspriser på lignede ejendomme i området. Dagsværdien er baseret på en kvadratmeterpris på TDKK 22, da nyopførte rækkehuse i 2016 beliggende i Aalborg. Kvadratmeterpriser er opgjort ud fra kvadratmeterpriser på rækkehuse til salg i området som ligger i intervallet TDKK 15 til TDKK 24.

|  | 2022      |
|--|-----------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 7.975.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | 0         |

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ELRA Holding ApS, der er administrationselskab 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EHL-Invest ApS for 2022 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 2022 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i den periode huslejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### 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.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### 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.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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

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