

## EH Boliger ApS

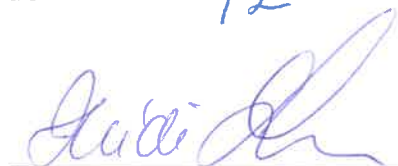
Horsebækvej 35  
5450 Otterup

CVR nr. 37 86 02 39

## Årsrapport 2019

Godkendt på generalforsamlingen

den 17/2 2020



---

Heidi Lunde Simonsen  
**Dirigent**

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Noter ..... 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for EH Boliger ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

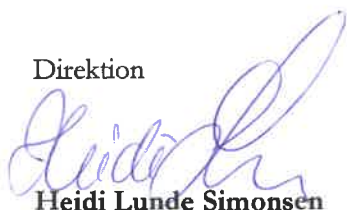
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 7. februar 2020

Direktion



Heidi Lunde Simonsen



Erling Simonsen

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB****Til den daglige ledelse i EH Boliger ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for EH Boliger ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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.

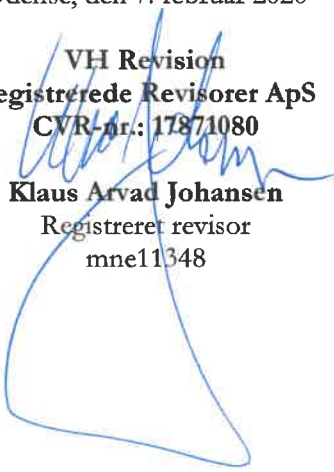
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til 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.

Odense, den 7. februar 2020

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr.: 17871080

  
**Klaus Arvad Johansen**  
Registreret revisor  
mne11348

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | EH Boliger ApS<br>Horsebækvej 35<br>5450 Otterup                                   |
|                  | CVR-nr.: 37 86 02 39   |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b> | Heidi Lunde Simonsen<br>Erling Simonsen  |
| <b>Revisor</b>   | VH Revision<br>Registrerede Revisorer ApS<br>Børstenbindervej 12B<br>5230 Odense M |

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er erhverv, opfører og udleje fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for EH Boliger ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges 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. 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Det ordinære driftsresultat opgøres på normaliseret grundlag, det vil sige omkostninger til ejendomsskat, forbedring, vedligeholdelse, vicevært, administration mv. Omkostningerne opgøres som den forventede langsigtede udgift og lejeindtægter opgøres som den forventede lejeindtægt efter hensyntagen til forventet tomgang.

Deposita og forudbetalt leje tillægges værdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|   | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            | 0 %              |

Småanskaffelser under kr. 13.800 indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

### 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 samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### 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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER**

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                                 | <b>1.686.244</b> | <b>1.793.237</b> |
| 1 Personaleomkostninger .....                                  | -24.459          | -64.871          |
| Afskrivninger.....   | -3.889           | 0                |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....       | <b>1.657.896</b> | <b>1.728.366</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....             | 129.678          | 1.649.073        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                                    | <b>1.787.574</b> | <b>3.377.439</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder ..... | 111              | 0                |
| Andre finansielle omkostninger .....                           | -194.781         | -64.466          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                                 | <b>1.592.904</b> | <b>3.312.973</b> |
| Beregnete skatter.....   | -352.872         | -765.360         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                                    | <b>1.240.032</b> | <b>2.547.613</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                         |                  |                  |
| Overført resultat .....  | 1.240.032        | 2.547.613        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                                  | <b>1.240.032</b> | <b>2.547.613</b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

|  | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVER</b>                                     |                   |                   |
| 2 Grunde og bygninger .....                        | 32.697.000        | 28.682.161        |
| 2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....    | 16.111            | 0                 |
| 2 Materielle anlægsaktiver under udførelse .....   | 5.628.671         | 794.460           |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b>              | <b>38.341.782</b> | <b>29.476.621</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>                         | <b>38.341.782</b> | <b>29.476.621</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... | 0                 | 24.616            |
| <b>Tilgodehavender .....</b>                       | <b>0</b>          | <b>24.616</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>                     | <b>0</b>          | <b>24.616</b>     |
| <b>AKTIVER .....</b>                               | <b>38.341.782</b> | <b>29.501.237</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

|   | 2019              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>PASSIVER</b>   |                   |                   |
| Virksomhedskapital.....                                   | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat.....                                    | 3.770.624         | 2.530.592         |
| <b>3 EGENKAPITAL.....</b>                                 | <b>3.820.624</b>  | <b>2.580.592</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat.....                         | 497.278           | 431.704           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>                        | <b>497.278</b>    | <b>431.704</b>    |
| Prioritetsgæld.....                                       | 15.371.681        | 15.425.003        |
| Kreditinstitutter.....                                    | 5.206.736         | 0                 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....             | 11.627.123        | 9.567.590         |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>             | <b>32.205.540</b> | <b>24.992.593</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 52.000            | 50.000            |
| Kreditinstitutter.....                                    | 256.883           | 10.850            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....                    | 34.328            | 0                 |
| Selskabsskat.....   | 287.298           | 328.856           |
| Anden gæld.....   | 1.187.831         | 1.106.642         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>               | <b>1.818.340</b>  | <b>1.496.348</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                            | <b>34.023.880</b> | <b>26.488.941</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                                      | <b>38.341.782</b> | <b>29.501.237</b> |
| <b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b> |                   |                   |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>            |                   |                   |

## NOTER

|  | 2019              | 2018          |   |  |
|--|-------------------|---------------|---|--|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                   |                   |               |   |  |
| Antal personer beskæftiget.....                  | 1                 | 1             |   |  |
| Lønninger.....                                   | 24.000            | 63.908        |   |  |
| Andre omkostninger til social sikring.....       | 459               | 963           |   |  |
|  | <b>24.459</b>     | <b>64.871</b> |   |  |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>                |                   |               | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar | Materielle<br>anlægsaktiver<br>under udførelse |
| Kostpris, primo.....                             | 28.682.161        | 0             | Grunde og<br>bygninger                        | 794.460  |
| Tilgang i årets løb .....                        | 3.885.161         | 20.000        |   | 5.628.671                                      |
| Afgang i årets løb.....                          | 0                 | 0             |   | 0  |
| Overført .....                                   | 0                 | 0             |   | -794.460                                       |
| Kostpris 31. december 2019 .....                 | <b>32.567.322</b> | <b>20.000</b> |   | <b>5.628.671</b>                               |
| Af-/nedskrivninger, primo.....                   | 0                 | 0             |   | 0  |
| Af-/nedskrivninger på afhændede<br>aktiver ..... | 0                 | 0             |   | 0  |
| Årets af-/nedskrivninger.....                    | 129.678           | -3.889        |   | 0  |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2019...          | <b>129.678</b>    | <b>-3.889</b> |   | <b>0</b>                                       |
| <b>Bogført værdi ultimo.....</b>                 | <b>32.697.000</b> | <b>16.111</b> |   | <b>5.628.671</b>                               |

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,25 % - 6,25 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i skøn over afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen, og vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt i værdireguleringen i resultatopgørelsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast % | Værdi af ejendom<br>kr. | Regnskabsmæssig værdi<br>kr. | Regulering<br>kr. |
|----------|-------------------------|------------------------------|-------------------|
| 5,25     | 35.759.000              | 32.697.000                   | 3.062.000         |
| 5,50     | 34.158.000              | 32.697.000                   | 1.461.000         |
| 5,75     | 32.697.000              | 32.697.000                   | 0                 |
| 6,00     | 31.357.000              | 32.697.000                   | -1.340.000        |
| 6,25     | 30.124.000              | 32.697.000                   | -2.573.000        |

## NOTER

|                         | Primo            | Forslag<br>til resultat-<br>disponering | Ultimo           |
|-------------------------|------------------|---|------------------|
| <b>3 Egenkapital</b>    |                  |   |                  |
| Virksomhedskapital..... | 50.000           | 0                                       | 50.000           |
| Overført resultat ..... | 2.530.592        | 1.240.032                               | 3.770.624        |
|                         | <u>2.580.592</u> | <u>1.240.032</u>                        | <u>3.820.624</u> |

|  | Gæld i alt primo  | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Gæld efter 5 år   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>           |                   |                   |                   |                   |
| Prioritetsgæld.....                                | 15.475.003        | 15.423.681        | 52.000            | 15.158.700        |
| Kreditinstitutter .....                            | 0                 | 5.206.736         | 0                 | 0                 |
| Gæld til virksomheds-<br>deltagere og ledelse..... | 9.567.590         | 11.627.123        | 0                 | 11.627.123        |
|  | <u>25.042.593</u> | <u>32.257.540</u> | <u>52.000</u>     | <u>26.785.823</u> |

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Garantiforpligtelser:  | Ingen |
| Kautionsforpligtelser: | Ingen |
| Huslejeforpligtelser:  | Ingen |
| Leasingforpligtelser:  | Ingen |

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, EH Holding , Otterup ApS, CVR nr. 37858560, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit er tinglyst pantebrev i

|                           | Tinglyst pantebeløb | Aktivets bogførte værdi |
|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| Ejendommen Banepladsen 11 | 15.527.000          | 29.553.000              |

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst pantebrev

|                           |         |            |
|---------------------------|---------|------------|
| Ejendommen Banepladsen 11 | 473.000 | 29.553.000 |
|---------------------------|---------|------------|

7. februar 2020

KJ/CDR/LB/1