

EH Boliger ApS

Horsebækvej 35
5450 Otterup

CVR nr. 37 86 02 39

Årsrapport 2023

Godkendt på generalforsamlingen
den 18. april 2024

Heidi Lunde Simonsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for EH Boliger ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 9. april 2024

Direktion

Erling Simonsen

Heidi Lunde Simonsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i EH Boliger ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EH Boliger ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 9. april 2024

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17871080

Klaus Arvad Johansen
Registreret revisor
mne11348

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EH Boliger ApS Horsebækvej 35 5450 Otterup
	CVR-nr.: 37 86 02 39
	Kommune: Nordfyns
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Erling Simonsen Heidi Lunde Simonsen
Pengeinstitut	Sydbank Sdr. Boulevard 39-41 5000 Odense C
Revisor	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er erhverve, opfører og udleje fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der er usikkerhed og skøn i forbindelse med fastsættelse af værdien.

Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er retvisende og forsvarlig ud fra den valgte strategi.

Der henvises til note 2.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for EH Boliger ApS for 2023 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

Årsregnskabet 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

Bruttofortjenesten 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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter udgifter i forbindelse med udlejning af beboelsesejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

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

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 finansiering samt amortisering af realkreditlån.

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 %

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/andre driftsomkostninger.

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 acontoskatter.

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.

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	3.805.524	3.652.379
1 Personaleomkostninger	-416.611	-146.379
Afskrivninger.....	-67.943	-26.666
Andre driftsomkostninger.....	-2.750	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.318.220	3.479.334
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	85.364	57.152
DRIFTSRESULTAT	3.403.584	3.536.486
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.115	3.255
Andre finansielle omkostninger	-1.309.574	-695.291
RESULTAT FØR SKAT	2.096.125	2.844.450
Beregnete skatter.....	-452.295	-632.369
ÅRETS RESULTAT	1.643.830	2.212.081
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.643.830	2.212.081
DISPONERET I ALT	1.643.830	2.212.081

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2023	2022
AKTIVER		
2 Investeringsejendomme.....	76.310.000	74.704.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	332.493	232.361
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse.....	4.704.536	0
Materielle anlægsaktiver.....	81.347.029	74.936.361
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	186.700	141.924
Finansielle anlægsaktiver.....	186.700	141.924
ANLÆGSAKTIVER.....	81.533.729	75.078.285
Andre tilgodehavender.....	0	70.000
Tilgodehavender.....	0	70.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	0	70.000
AKTIVER.....	81.533.729	75.148.285

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2023	2022
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	10.513.473	8.869.643
EGENKAPITAL.....	10.563.473	8.919.643
Hensættelse til udskudt skat.....	816.089	735.418
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	816.089	735.418
Prioritetsgæld.....	40.861.138	41.326.063
Kreditinstitutter.....	1.748.778	0
Deposita.....	2.322.400	2.155.900
Anden gæld.....	3.194.864	3.462.013
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	19.448.867	15.145.061
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	67.576.047	62.089.037
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	501.000	535.000
Kreditinstitutter.....	1.545.839	2.184.927
Selskabsskat.....	371.624	545.810
Anden gæld.....	159.657	138.450
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.578.120	3.404.187
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	70.154.167	65.493.224
PASSIVER.....	81.533.729	75.148.285
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo.....	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	8.869.643	6.657.562
Årets resultat.....	1.643.830	2.212.081
Overført resultat ultimo.....	10.513.473	8.869.643
EGENKAPITAL.....	10.563.473	8.919.643

NOTER

	2023	2022
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
Lønninger.....	413.084	145.811
Andre omkostninger til social sikring.....	3.527	568
	<u>416.611</u>	<u>146.379</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....	72.886.960	285.000	0
Tilgang i årets løb	2.295.636	176.825	4.704.536
Afgang i årets løb.....	-775.000	-25.000	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	74.407.596	436.825	4.704.536
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	1.817.040	0	0
Årets opskrivninger.....	85.364	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023.....	1.902.404	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-52.639	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	16.250	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-67.943	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023.....	0	-104.332	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Bogført værdi ultimo.....	76.310.000	332.493	4.704.536
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,75 %

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 kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
5,25	83.467.000	76.310.000	7.157.000
5,50	79.725.000	76.310.000	3.415.000
5,75	76.310.000	76.310.000	0
6,00	73.178.000	76.310.000	3.132.000
6,25	70.298.000	76.310.000	6.012.000

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	41.326.063	41.362.138	501.000	38.854.000
Kreditinstitutter	0	1.748.778	0	0
Deposita.....	2.155.900	2.322.400	0	0
Anden gæld.....	3.462.013	3.194.864	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	15.145.061	19.448.867	0	19.449.762
	<u>62.089.037</u>	<u>68.077.047</u>	<u>501.000</u>	<u>58.303.762</u>

4 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Banegladsen 11	15.413.347	29.956.000
Ejendommen Banegladsen 11	6.346.000	29.956.000
Ejendommen Enghavevej 13	2.616.000	3.182.000
Ejendommene Karetmagervænget 1 - 23	17.100.000	34.391.000
Ejendommen Langelinie 12A	2.300.000	3.050.000

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er tinglyst pantebrev

Ejendommen Banegladsen 11	473.000	29.956.000
---------------------------	---------	------------

9. april 2024

KJ/CDR/CC/1