

EH Ejendomme Øst P/S

Hulvejen 1
6700 Esbjerg
CVR-nr. 38506498

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.03.2019

Dirigent

Navn: Flemming Aarhus Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EH Ejendomme Øst P/S
Hulvejen 1
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 38506498
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Flemming Nyenstad Enevoldsen, formand
Ole Ingrisch
Flemming Aarhus Pedersen

Direktion

Ole Ingrisch, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for EH Ejendomme Øst P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.02.2019

Direktion

Ole Ingrisch
administrerende direktør

Bestyrelse

Flemming Nyenstad
Enevoldsen
formand

Ole Ingrisch

Flemming Aarhus Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EH Ejendomme Øst P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EH Ejendomme Øst P/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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

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.

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.

Esbjerg, den 28.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 658 t.kr. mod et underskud på 933 t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet.

For at styrke selskabets kapitalgrundlag er der i 2018 gennemført en kapitalforhøjelse på 5 mio. kr.

Regnskabsåret 2018 omfatter 12 måneder, mens regnskabsåret 2017 omfattede 9½ måneder, hvorfor 2018 og 2017 ikke er sammenlignelige.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		5.771.714	1.845.383
Af- og nedskrivninger	1	<u>(3.843.379)</u>	<u>(1.262.022)</u>
Driftsresultat		1.928.335	583.361
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		100.985	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(2.681.111)	(1.516.438)
Andre finansielle omkostninger		<u>(6.060)</u>	<u>(17)</u>
Årets resultat		<u>(657.851)</u>	<u>(933.094)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(657.851)</u>	<u>(933.094)</u>
		<u>(657.851)</u>	<u>(933.094)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		52.088.120	55.813.023
Materielle anlægsaktiver	2	52.088.120	55.813.023
Anlægsaktiver		52.088.120	55.813.023
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		762.651	894.262
Periodeafgrænsningsposter		0	93.504
Tilgodehavender		762.651	987.766
Likvide beholdninger		95.337	71.739
Omsætningsaktiver		857.988	1.059.505
Aktiver		52.946.108	56.872.528

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		600.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.309.055</u>	<u>(933.094)</u>
Egenkapital		<u>3.909.055</u>	<u>(433.094)</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>45.249.916</u>	<u>52.451.174</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>45.249.916</u>	<u>52.451.174</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	2.432.970	2.548.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.446.320
Gæld til tilknyttede virksomheder		658.167	302.366
Anden gæld		<u>696.000</u>	<u>556.936</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.787.137</u>	<u>4.854.448</u>
Gældsforpligtelser		<u>49.037.053</u>	<u>57.305.622</u>
Passiver		<u>52.946.108</u>	<u>56.872.528</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	4		
Koncernforhold	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	500.000	(933.094)	(433.094)
Kapitalforhøjelse	100.000	4.900.000	5.000.000
Årets resultat	0	(657.851)	(657.851)
Egenkapital ultimo	600.000	3.309.055	3.909.055

Noter

	2018	2017		
	kr.	kr.		
1. Af- og nedskrivninger				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	3.843.379	1.262.022		
	3.843.379	1.262.022		
		Grunde og bygninger		
		kr.		
2. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		57.075.045		
Tilgange		118.476		
Kostpris ultimo		57.193.521		
Af- og nedskrivninger primo		(1.262.022)		
Årets afskrivninger		(3.843.379)		
Af- og nedskrivninger ultimo		(5.105.401)		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		52.088.120		
	Forfald inden for 12 måneder 2018	Forfald inden for 12 måneder 2017	Forfald efter 12 måneder 2018	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.432.970	2.548.826	45.249.916	37.196.480
	2.432.970	2.548.826	45.249.916	37.196.480
			2018	2017
			kr.	kr.
4. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt			138.000	138.000

5. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Den Kommunale Selvstyrehavn Esbjerg Havn, CVR-nr. 27054692, Hulvejen 1, 6700 Esbjerg

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning periodiseres. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og måles til dagsværdi af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger på lejet grund

15 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.