

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## EA Bolig ApS

Overvejen 22 E  
5792 Årslev

CVR-nr. 39729466

### Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juni 2024



Morten Mertz Andersen  
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for EA Bolig ApS.

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

Det er 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 regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 14. juni 2024

### Direktion



Morten Mertz Andersen  
Direktør

### Bestyrelse



Knud Erik Banke Kristensen  
Formand



Morten Mertz Andersen



Erik Aksel Andersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i EA Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for EA Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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.

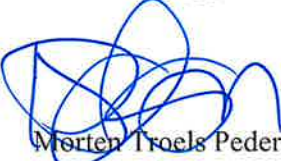
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Svendborg, den 14. juni 2024

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178



Morten Troels Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne31470

## Virksomhedsoplysninger

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>    | EA Bolig ApS<br>Overvejen 22 E<br>5792 Årslev   |
| <b>CVR-nr.</b>         | 39729466  |
| <b>Stiftelsesdato</b>  | 31. maj 2018  |
| <b>Hjemsted</b>        | Faaborg-Midtfyn   |
| <b>Regnskabsår</b>     | 1. januar 2023 - 31. december 2023  |
| <b>Bestyrelse</b>      | Knud Erik Banke Kristensen<br>Morten Mertz Andersen , Direktør<br>Erik Aksel Andersen   |
| <b>Direktion</b>       | Morten Mertz Andersen , Direktør  |
| <b>Revisor</b>         | RevisionsFirmaet Edelbo<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>"Kogtvedlund"<br>Kogtvedparken 17<br>5700 Svendborg<br>CVR-nr.: 35486178 |
| <b>Kontaktpersoner</b> | Morten Troels Pedersen, Statsautoriseret revisor  |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en afkastprocent på 4,75 % mod 4,50 % i 2022. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastprocent er belyst i note 3.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på -266.233 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 9.426.397 kr., og en egenkapital på 2.262.248 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for EA Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

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 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**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, distribution, administration, salg, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **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 betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2023<br>kr.     | 2022<br>kr.    |
|--|------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 |      | <b>217.411</b>  | <b>444.231</b> |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver             |      | -386.000        | 36.000         |
| <b>Driftsresultat</b>                                    |      | <b>-168.589</b> | <b>480.231</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder |      | 10.900          | 0              |
| Andre finansielle indtægter                              |      | 1.333           | 109            |
| Finansielle omkostninger                                 | 1    | -188.209        | -165.990       |
| <b>Resultat før skat</b>                                 |      | <b>-344.565</b> | <b>314.350</b> |
| Skat af årets resultat                                   | 2    | 78.332          | -59.554        |
| <b>Årets resultat</b>                                    |      | <b>-266.233</b> | <b>254.796</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |      |                 |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen          |      | 100.000         | 100.000        |
| Overført resultat  |      | -366.233        | 154.796        |
| <b>Resultatdisponering</b>                               |      | <b>-266.233</b> | <b>254.796</b> |

## Balance 31. december 2023

|  | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme                        | 3    | 8.218.000        | 8.604.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <u>8.218.000</u> | <u>8.604.000</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <u>8.218.000</u> | <u>8.604.000</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 264.711          | 219.995          |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |      | 17.412           | 1.236            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <u>282.123</u>   | <u>221.231</u>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <u>926.274</u>   | <u>1.101.681</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <u>1.208.397</u> | <u>1.322.912</u> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <u>9.426.397</u> | <u>9.926.912</u> |

## Balance 31. december 2023

|  | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                                  |      | 2.112.248        | 2.478.481        |
| Udbytte for regnskabsåret                          |      | 100.000          | 100.000          |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>2.262.248</b> | <b>2.628.481</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                      |      | 885.760          | 970.680          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>885.760</b>   | <b>970.680</b>   |
| Gæld til kreditinstitutter                         |      | 5.846.561        | 5.864.570        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>5.846.561</b> | <b>5.864.570</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 70.137           | 69.705           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |      | 8.329            | 16.219           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 182.362          | 178.787          |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder          |      | 0                | 28.870           |
| Anden gæld   |      | 10.000           | 10.000           |
| Deposita   |      | 161.000          | 159.600          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>431.828</b>   | <b>463.181</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>6.278.389</b> | <b>6.327.751</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>9.426.397</b> | <b>9.926.912</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 5    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 6    |                  |                  |
| Personaleforhold                                   | 7    |                  |                  |

## Noter

### 1. Finansielle omkostninger

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Andre finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 3.575          | 4.853          |
| Andre finansielle omkostninger                              | 184.634        | 161.137        |
|   | <b>188.209</b> | <b>165.990</b> |

### 2. Skat af årets resultat

|                                  |                |               |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Skat af årets resultat           | 6.588          | 51.634        |
| Årets regulering af udskudt skat | -84.920        | 7.920         |
|                                  | <b>-78.332</b> | <b>59.554</b> |

### 3. Investerings ejendomme

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostpris primo                      | 4.191.868        | 4.191.868        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>4.191.868</b> | <b>4.191.868</b> |
| Dagsværdireguleringer primo         | 4.412.132        | 4.376.132        |
| Tilgang                             | -386.000         | 36.000           |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>4.026.132</b> | <b>4.412.132</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>8.218.000</b> | <b>8.604.000</b> |

Værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet anvender normalindtjening til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Det indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomsstyper i et velfungerende marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsomkostninger i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdiurdering pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 4,75 % mod 4,5 % pr. 31. december 2022.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

|  |               |              |              |
|--|---------------|--------------|--------------|
| <b>Ændring i gennemsnitligt afkastkrav</b> | <b>-0,5 %</b> | <b>Basis</b> | <b>0,5 %</b> |
| Afkastprocent                              | 4,25 %        | 4,75 %       | 5,25 %       |
| Dagsværdi                                  | 9.184.824     | 8.218.0000   | 7.435.333    |
| Ændring i dagsværdi                        | 966.824       | 0            | -782.667     |

## Noter

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

|                            | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 5.846.561                     | 70.137                           | 5.600.064                     |
|                            | <u>5.846.561</u>              | <u>70.137</u>                    | <u>5.600.064</u>              |

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter fremgår af årsregnskabet for MMA Holding ApS, cvr-nr.: 27 74 33 31.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.917 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.218 t.kr.

### 7. Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.