

EHV60 ApS

Poul Pags Gade 6A, 2. th., 9000 Aalborg

CVR-nr. 39 80 78 74

Årsrapport

1. september 2022 - 31. august 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2024.

Gert Spender-Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. september 2022 - 31. august 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 for EHV60 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. februar 2024

Direktion

Gert Spender-Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i EHV60 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EHV60 ApS for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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 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.

Pandrup, den 20. februar 2024

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Christian Jensen
Statsautoriseret revisor
mne29466

Selskabsoplysninger

Selskabet	EHV60 ApS Poul Pagh's Gade 6A, 2. th. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 39 80 78 74
	Stiftet: 24. august 2018
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. september - 31. august 5. regnskabsår
Direktion	Gert Spender-Andersen
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup
Modervirksomhed	Spender Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af ejendomme samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 129.957 kr. mod 113.746 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -210.459 kr. mod 54.860 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	129.957	113.746
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-355.000	50.100
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-138.500</u>	<u>-93.513</u>
Resultat før skat	-363.543	70.333
Skat af årets resultat	<u>153.084</u>	<u>-15.473</u>
Årets resultat	<u>-210.459</u>	<u>54.860</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	54.860
Disponeret fra overført resultat	<u>-210.459</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-210.459</u>	<u>54.860</u>

Balance 31. august

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>3.545.000</u>	<u>3.900.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.545.000</u>	<u>3.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.545.000</u>	<u>3.900.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.892	0
	Udskudte skatteaktiver	<u>7.638</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.530</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.821</u>	<u>1</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>25.351</u>	<u>1</u>
	Aktiver i alt	<u>3.570.351</u>	<u>3.900.001</u>

Balance 31. august

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	778.009	988.468
Egenkapital i alt	828.009	1.038.468
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	145.446
Hensatte forpligtelser i alt	0	145.446
Gældsforpligtelser		
Deposita	27.700	26.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.700	26.700
Gæld til pengeinstitutter	2.698.345	2.673.090
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.297	6.297
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.714.642	2.689.387
Gældsforpligtelser i alt	2.742.342	2.716.087
Passiver i alt	3.570.351	3.900.001

5 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. september 2021	50.000	933.608	983.608
Årets overførte overskud eller underskud	0	54.860	54.860
Egenkapital 1. september 2022	50.000	988.468	1.038.468
Årets overførte overskud eller underskud	0	-210.459	-210.459
	50.000	778.009	828.009

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-355.000	50.100
	<u>-355.000</u>	<u>50.100</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. september 2022	<u>3.212.704</u>	<u>3.212.704</u>
Kostpris 31. august 2023	<u>3.212.704</u>	<u>3.212.704</u>
Regulering til dagsværdi 1. september 2022	687.296	637.196
Årets regulering til dagsværdi	-355.000	50.100
Regulering til dagsværdi 31. august 2023	<u>332.296</u>	<u>687.296</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2023	<u>3.545.000</u>	<u>3.900.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom med tilhørende grund beliggende i Aalborg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%) 4,25

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i bygninger.

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. august 2023	<u>3.545.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-355.000</u>

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Spender Holding ApS, CVR-nr. 27308619, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EHV60 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EHV60 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.