

EWH Erhvervsudlejning ApS

Kystvej 2
2680 Solrød Strand

CVR.nr. 42 99 94 82

Årsrapport for året 2023

2. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14. marts 2024.

Dirigent
Erik Wermund Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11-12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

EWH Erhvervsudlejning ApS
Kystvej 2
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 42 99 94 82
Stiftet: 19. januar 2022
Hjemsted: Solrød
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

Direktion

Lene Plambech Hansen
Erik Wermund Hansen

Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg
CVR nr 37 12 19 24
P-nr 10 20 78 52 72

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2023 for EWH Erhvervsudlejning ApS.

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

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 14. marts 2024

I direktionen

Lene Plambech Hansen

Erik Wermund Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i EWH Erhvervsudlejning ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for EWH Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 14. marts 2024

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16875

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsåret er forløbet som forventet

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for EWH Erhvervsudlejning ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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 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 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på leveringstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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:

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Småanskaffelser under kr. 15.000 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat:

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

Finansielle gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat:

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BRUTTOFORTJENESTE	28.153	38.156
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.667	0
Dagsværdiregulering af ejendomme	16.117	-350.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	41.603	-311.844
Andre finansielle indtægter	15.375	0
Andre finansielle omkostninger	-128.806	-96.712
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-71.828	-408.556
Skat af årets resultat	15.728	92.675
ÅRETS RESULTAT	-56.100	-315.881
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-56.100	-315.881
	-56.100	-315.881

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
1 Investeringsejendomme	5.500.000	7.400.271
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	101.206	103.873
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.601.206</u>	<u>7.504.144</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>5.601.206</u>	<u>7.504.144</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.375	0
Andre tilgodehavender	0	107.258
Periodeafgrænsningsposter	0	8.169
Tilgodehavender i alt	<u>5.375</u>	<u>115.427</u>
Likvide beholdninger	<u>219.322</u>	<u>101.058</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>224.697</u>	<u>216.485</u>
AKTIVER I ALT	<u>5.825.903</u>	<u>7.720.629</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	2.289.516	2.345.616
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.329.516</u>	<u>2.385.616</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	69.955	304.099
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>69.955</u>	<u>304.099</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.132.464
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	3.170.349	2.731.150
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.170.349</u>	<u>4.863.614</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	0	95.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.300	15.300
Selskabsskat	218.416	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	22.367	57.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>256.083</u>	<u>167.300</u>
2 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>3.426.432</u>	<u>5.030.914</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.825.903</u>	<u>7.720.629</u>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<p>1 Investeringsejendomme</p> <p>Ved vurderingen af dagsværdien for erhvervsejendom indgår følgende faktorer: Erhvervsejendommen består af 1 ejendom, som er beliggende i Havdrup. Afkastkrav er fastsat til 5%. Investeringsejendomme er værdiansat ud fra den såkaldte "afkastbaserede" metode, hvorefter et normaliseret niveau for indtjening før renter kapitaliseres med ovennævnte afkastkrav. Der er ikke indarbejdet inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.</p> <p>Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastkrav: Afkastkrav + 0,5% point <u>5.000.000</u> Afkastkrav - 0,5% point <u>6.000.000</u></p> <p>Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 5.500.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 16.117.</p>		
<p>2 Gældsforpligtelser</p> <p>Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	<u>0</u>	<u>0</u>
<p>3 Sikkerheder og pantsætninger</p> <p>Der foreligger ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.</p>		
<p>4 Eventualposter mv.</p> <p>Der foreligger ingen eventualposter mv.</p>		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lene Plambech Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lene Plambech Hansen
Direktør
ID: a161b1c6-3898-4f1a-be13-bb78d120a364
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2024 kl.: 21:00:09
Underskrevet med MitID



Erik Wermund hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Wermund Hansen
Direktør
ID: 93fcde74-b879-49af-84df-e58277ebdecf
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2024 kl.: 21:11:41
Underskrevet med MitID



Erik Wermund hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Wermund Hansen
Dirigent
ID: 93fcde74-b879-49af-84df-e58277ebdecf
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2024 kl.: 21:11:41
Underskrevet med MitID



Peter Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Hansen
Revisor
ID: 64bfc49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2024 kl.: 21:24:53
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6ce485NMhyM251633480

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.