

EH Ejendomme Øst P/S

Hulvejen 1, 6700 Esbjerg
CVR-nr. 38 50 64 98

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 11. april 2025

Flemming Aarhus Pedersen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	EH Ejendomme Øst P/S Hulvejen 1 6700 Esbjerg CVR-nr.: 38 50 64 98 Stiftet: 15. marts 2017 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Gade Jensen, formand Dennis Jul Pedersen Flemming Aarhus Pedersen Per Bank Lauridsen
Direktion	Dennis Jul Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EH Ejendomme Øst P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 11. april 2025

Direktion:

Dennis Jul Pedersen

Bestyrelse:

Søren Gade Jensen
Formand

Dennis Jul Pedersen

Flemming Aarhus Pedersen

Per Bank Lauridsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejeren af EH Ejendomme Øst P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EH Ejendomme Øst P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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.

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.

Esbjerg, den 11. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Smedegaard Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18510

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret 2024 foretaget en gældskonvertering, hvorfor egenkapitalen er positivt påvirket med samlet 27 mio kr. som følge heraf.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		6.080.104	6.196.964
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.809.732	-3.809.732
Driftsresultat		2.270.372	2.387.232
Andre finansielle indtægter		35.533	5.295
Øvrige finansielle omkostninger	2	-12.500	-1.564.971
Årets resultat		2.293.405	827.556
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		3.000.000	0
Overført resultat		-706.595	827.556
I alt		2.293.405	827.556

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		29.207.950	33.017.682
Materielle anlægsaktiver	3	29.207.950	33.017.682
Anlægsaktiver		29.207.950	33.017.682
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		832.112	835.073
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		770.485	0
Andre tilgodehavender		7.669	0
Periodeafgrænsningsposter		79.010	77.956
Tilgodehavender		1.689.276	913.029
 Likvide beholdninger		 368.031	 3.026.149
 Omsætningsaktiver		 2.057.307	 3.939.178
<hr/>			
Aktiver		31.265.257	36.956.860
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditistindbetalinger		1.000.000	600.000
Overført resultat		29.423.448	3.530.043
Egenkapital		30.423.448	4.130.043
<hr/>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	23.557.510
Langfristede gældsforpligtelser	4	0	23.557.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.725	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.500	8.452.100
Anden gæld		804.584	800.207
Kortfristede gældsforpligtelser		841.809	9.269.307
Gældsforpligtelser		841.809	32.826.817
<hr/>			
Passiver		31.265.257	36.956.860
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Koncernregnskab	6		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	600.000	3.530.043	0	4.130.043
Forslag til resultatdisponering		-706.595	3.000.000	2.293.405
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte			-3.000.000	-3.000.000
Kapitalforhøjelse	400.000	26.600.000		27.000.000
Egenkapital 31. december 2024	1.000.000	29.423.448	0	30.423.448

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

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

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	12.500	1.564.971
	12.500	1.564.971

3 Materielle anlægsaktiver	
kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	57.193.521
Kostpris 31. december 2024	57.193.521
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	24.175.839
Årets afskrivninger	3.809.732
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	27.985.571
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	29.207.950

4 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	27.023.451
	0	0	0	27.023.451

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
5 Eventualposter mv.		
Eventualforpligtelser		
	2024 kr.	2023 kr.
Der er ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser, i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb på følgende beløb:	156.000	155.000

6 | Koncernregnskab

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

Årsrapporten for EH Ejendomme Øst P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og måles til dagsværdi af det fastsatte vederlag

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger på lejet grund måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

	Brugstid
Bygninger	15 år

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.