



Tlf.: 78 76 90 48  
koege@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørregade 54B  
DK-4600 Køge  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ERTMAN INVEST APS**

**C/O JEPPE ERTMAN, VORDINGBORGVEJ 158E, 4681 HERFØLGE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. april 2024

---

**Jepe Egelund Ertman**

**CVR-NR. 38 65 93 83**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ertman Invest ApS c/o Jeppe Ertman, Vordingborgvej 158E 4681 Herfølge
	CVR-nr.: 38 65 93 83
	Stiftet: 22. maj 2017
	Kommune: Køge
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jeppe Egelund Ertman
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørregade 54B 4600 Køge

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ertman Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 10. april 2024

Direktion:

---

Jeppe Egelund Ertman

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ertman Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ertman Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Køge, den 10. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Troels Stenholm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47806

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive, opkøbe og udleje ejendomme samt investere/drive anden beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på DKK 43.865 mod 25.593 for perioden 1. januar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 205.012.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>131.624</b>	<b>138.438</b>
Af- og nedskrivninger.....		-19.344	-32.240
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>112.280</b>	<b>106.198</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.294	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-51.881	-53.382
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>61.693</b>	<b>52.816</b>
Skat af årets resultat.....	3	-17.828	-27.223
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>43.865</b>	<b>25.593</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		43.865	25.593
<b>I ALT</b> .....		<b>43.865</b>	<b>25.593</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		3.004.728	3.024.072
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.004.728	3.024.072
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.004.728</b>	<b>3.024.072</b>
Likvide beholdninger.....		119.581	86.610
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>119.581</b>	<b>86.610</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.124.309</b>	<b>3.110.682</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		155.012	111.147
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>205.012</b>	<b>161.147</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.670.895	1.730.078
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.670.895</b>	<b>1.730.078</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		62.280	61.276
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	1.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.475	11.250
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.116.819	1.087.219
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		17.828	18.712
Deposita.....		40.000	40.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.248.402</b>	<b>1.219.457</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.919.297</b>	<b>2.949.535</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.124.309</b>	<b>3.110.682</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	111.147	161.147
Forslag til resultatdisponering.....		43.865	43.865
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>155.012</b>	<b>205.012</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	10.888	10.765		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	40.993	42.617		
	<b>51.881</b>	<b>53.382</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	17.828	18.712		
Regulering af udskudt skat.....	0	8.511		
	<b>17.828</b>	<b>27.223</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Investeringsejen omme		
Kostpris 1. januar 2023.....		3.095.000		
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>3.095.000</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		70.928		
Årets afskrivninger.....		19.344		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>90.272</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>3.004.728</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.733.175	62.280	1.484.974	1.791.354
	<b>1.733.175</b>	<b>62.280</b>	<b>1.484.974</b>	<b>1.791.354</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ERTMAN HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.733.175, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør DKK 3.004.728.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ertman Invest ApS for 2023 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

### Huslejeindtægter

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

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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	Restværdi
Bygninger.....	40 år	75%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## 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.

### Skyldig skat 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 samt 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.