

Ehlert Ejendomme ApS

**Hovedgaden 81
8831 Løgstrup**

CVR-nr. 39 08 81 69

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 21. maj 2024

Søren Moustén Ehlert Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ehlert Ejendomme 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstrup, den 14. maj 2024

Direktion

Søren Mousten Ehlert Nielsen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ehlert Ejendomme ApS
Hovedgaden 81
8831 Løgstrup

CVR-nr.: 39 08 81 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Viborg

Direktion

Søren Moustén Ehlert Nielsen, direktør

Pengeinstitut

Jutlander Bank
Adelgade 27
9500 Hobro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i besiddelse og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 698.731, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 4.064.160.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.628.871	1.197
Personaleomkostninger	1	-294.467	-125
Resultat før af- og nedskrivninger		1.334.404	1.072
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-30.897	-51
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.303.507	1.021
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		90.882	120
Resultat før finansielle poster		1.394.389	1.141
Finansielle indtægter		121	0
Finansielle omkostninger	2	-523.672	-236
Resultat før skat		870.838	905
Skat af årets resultat	3	-172.107	-199
Årets resultat		698.731	706
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		698.731	706
		698.731	706

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	13.925.000	13.660
Grunde og bygninger	5	36.000	60
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	38
Materielle anlægsaktiver		<u>13.961.000</u>	<u>13.758</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.961.000</u>	<u>13.758</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.332	147
Andre tilgodehavender		3.024	5
Tilgodehavender		<u>35.356</u>	<u>152</u>
Likvide beholdninger		<u>103.637</u>	<u>18</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>138.993</u>	<u>170</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.099.993</u></u>	<u><u>13.928</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		61.744	62
Overført resultat		4.002.416	3.304
Egenkapital		4.064.160	3.366
Hensættelse til udskudt skat		593.664	571
Hensatte forpligtelser i alt		593.664	571
Gæld til realkreditinstitutter		8.374.267	8.506
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.374.267	8.506
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	196.341	269
Modtagne forudbetalinger fra kunder		278.000	331
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.314	24
Gæld til tilknyttede virksomheder		223.746	367
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		99.982	313
Skyldigt sambeskatningsbidrag		149.292	125
Anden gæld		62.227	56
Kortfristede gældsforpligtelser		1.067.902	1.485
Gældsforpligtelser i alt		9.442.169	9.991
Passiver i alt		14.099.993	13.928
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	61.744	3.303.685	3.365.429
Årets resultat	0	698.731	698.731
Egenkapital 31. december 2023	<u>61.744</u>	<u>4.002.416</u>	<u>4.064.160</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	280.000	110
Andre omkostninger til social sikring	<u>14.467</u>	<u>15</u>
	<u>294.467</u>	<u>125</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	20.963	9
Andre finansielle omkostninger	<u>502.709</u>	<u>227</u>
	<u>523.672</u>	<u>236</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	22.815	74
Sambeskatningsbidrag	<u>149.292</u>	<u>125</u>
	<u>172.107</u>	<u>199</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	11.423.734
Tilgang i årets løb	<u>174.618</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>11.598.352</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	2.235.766
Årets værdireguleringer	<u>90.882</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>2.326.648</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>13.925.000</u></u>

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Bygning på lejet grund</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	120.000	112.500
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-112.500</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>120.000</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	60.000	75.603
Årets afskrivninger	24.000	6.897
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-82.500</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>84.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>36.000</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.774.478</u>	<u>8.570.608</u>	<u>196.341</u>	<u>7.514.441</u>
	<u>8.774.478</u>	<u>8.570.608</u>	<u>196.341</u>	<u>7.514.441</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ehlert Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 14. november 2017 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.568, er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 13.925.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 200, der giver pant i grunde og bygninger, hvis
regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 4.485. Ejerpantebrevet er depone-
ret til sikkerhed for bankgæld.

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
9 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>13.659.500</u>	<u>10.481</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>90.882</u>	<u>120</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>13.925.000</u>	<u>13.660</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ehlert Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede huslejekontrakter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drifts af ejendomme, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %
Bygning på lejet grund	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,25% - 7,25%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,68% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netrealisationsværdi.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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