

Ehlert Ejendomme ApS

**Hovedgaden 81
8831 Løgstrup**

CVR-nr. 39 08 81 69

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2025

Søren Mousten 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	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 22. april 2025

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 2024

Hjemsted: Viborg

Direktion

Søren Mousten Ehlert Nielsen, direktør

Pengeinstitut

Jutlander Bank
Adelgade 27
9500 Hobro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i besiddelse og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent i intervallet 5,75%-7,25% baseret på beliggenhed og en nettoleje på t.kr. 919. Ejendommenes afkast er fastsat på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 354.877, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 4.419.037.

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	2024 kr.	2023 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.519.053	1.629
Personaleomkostninger	1	-373.680	-294
Resultat før af- og nedskrivninger		1.145.373	1.335
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-24.000	-31
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.121.373	1.304
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-77.345	91
Resultat før finansielle poster		1.044.028	1.395
Finansielle indtægter		311	0
Finansielle omkostninger	2	-563.732	-524
Resultat før skat		480.607	871
Skat af årets resultat	3	-125.730	-172
Årets resultat		354.877	699
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		354.877	699
		354.877	699

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	14.130.000	13.925
Bygning på lejet grund	5	<u>12.000</u>	<u>36</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.142.000</u>	<u>13.961</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.142.000</u>	<u>13.961</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.359	32
Andre tilgodehavender		<u>7.677</u>	<u>3</u>
Tilgodehavender		<u>53.036</u>	<u>35</u>
Likvide beholdninger		<u>100.394</u>	<u>106</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>153.430</u>	<u>141</u>
Aktiver i alt		<u>14.295.430</u>	<u>14.102</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		61.744	62
Overført resultat		4.357.293	4.003
Egenkapital		4.419.037	4.065
Hensættelse til udskudt skat		627.324	594
Hensatte forpligtelser i alt		627.324	594
Gæld til realkreditinstitutter		8.141.158	8.376
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.141.158	8.376
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	238.921	196
Modtagne forudbetalinger fra kunder		293.600	277
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.967	58
Gæld til tilknyttede virksomheder		158.283	224
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		193.751	100
Skyldigt sambeskatningsbidrag		92.070	149
Anden gæld		119.319	63
Kortfristede gældsforpligtelser		1.107.911	1.067
Gældsforpligtelser i alt		9.249.069	9.443
Passiver i alt		14.295.430	14.102
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 2024	61.744	4.002.416	4.064.160
Årets resultat	0	354.877	354.877
Egenkapital 31. december 2024	<u>61.744</u>	<u>4.357.293</u>	<u>4.419.037</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	360.000	280
Andre omkostninger til social sikring	<u>13.680</u>	<u>14</u>
	<u>373.680</u>	<u>294</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.064	21
Andre finansielle omkostninger	<u>548.668</u>	<u>503</u>
	<u>563.732</u>	<u>524</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	13.666	23
Regulering af udskudt skat tidligere år	19.994	0
Sambeskatningsbidrag	<u>92.070</u>	<u>149</u>
	<u>125.730</u>	<u>172</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	11.598.352
Tilgang i årets løb	<u>282.345</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>11.880.697</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	2.326.648
Årets værdireguleringer	<u>-77.345</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>2.249.303</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>14.130.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.kr. 919 og en afkastprocent i intervallet 5,75%-7,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Bygning på lejet grund</u>
Kostpris 1. januar 2024	<u>120.000</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>120.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	84.000
Årets afskrivninger	<u>24.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>108.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>12.000</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2024</u>	<u>Gæld 31. december 2024</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.570.608</u>	<u>8.380.079</u>	<u>238.921</u>	<u>7.109.338</u>
	<u><u>8.570.608</u></u>	<u><u>8.380.079</u></u>	<u><u>238.921</u></u>	<u><u>7.109.338</u></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.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.380, er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 14.130.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 200, der giver pant i grunde og bygninger, hvis
regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 4.518. Ejerpantebrevet er depone-
ret til sikkerhed for bankgæld.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	t.kr.
9 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>13.925.000</u>	<u>13.660</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-77.345</u>	<u>91</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>14.130.000</u>	<u>13.925</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ehlert Ejendomme ApS for 2024 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 2024 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. 33.100 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 velinformerede 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 2024 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.