

# **Ertmann Ejendomsinvest A/S**

Køng Møllevej 11  
4750 Lundby

CVR-nr. 20746491

## **Årsrapport for 2021/22**

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. juni 2022

---

Claes Olsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 for Ertmann Ejendomsinvest A/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. marts 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køng Mølle, den 23. juni 2022

## **Direktion**

Claes Olsen  
Direktør

## **Bestyrelse**

Nikolas Ertmann Olsen  
Formand

Julie Ertmann Olsen  
Medlem

Claes Olsen  
Medlem

**Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden** Ertmann Ejendomsinvest A/S  
Køng Møllevej 11  
4750 Lundby

Telefon 4063 3796

CVR-nr. 20746491

Stiftelsesdato 19. januar 1998

Hjemsted Vordingborg

Regnskabsår 1. april 2021 - 31. marts 2022

**Bestyrelse** Nikolas Ertmann Olsen  
Julie Ertmann Olsen  
Claes Olsen, Direktør

**Direktion** Claes Olsen, Direktør

**Ledelsesberetning**

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, udlejning og salg af fast ejendom.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 udviser et resultat på kr. 168.540, og selskabets balance pr. 31. marts 2022 udviser en balancesum på kr. 1.952.342, og en egenkapital på kr. 668.631.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Ertmann Ejendomsinvest A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

#### **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.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsaktiver'.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser på sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Beregning af dagsværdien er opgjort på baggrund af en gennemsnitlig kvm-pris på realiserede ejendomshandler i området 6 måneder forud for regnskabstidspunktet, fratrullet forventede istandsættelses- og salgsomkostninger.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



**Anvendt regnskabspraksis**

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>41.286</b>	<b>41.728</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		185.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>226.286</b>	<b>41.728</b>
Finansielle omkostninger	2	-10.209	-10.798
<b>Resultat før skat</b>		<b>216.077</b>	<b>30.930</b>
Skat af årets resultat	3	-47.537	-6.805
<b>Årets resultat</b>		<b>168.540</b>	<b>24.125</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		168.000	51.000
Overført resultat		540	-26.875
<b>Resultatdisponering</b>		<b>168.540</b>	<b>24.125</b>

Balance 31. marts 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	4	1.935.000	1.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.935.000</b>	<b>1.750.000</b>
Deposita		14.000	14.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>14.000</b>	<b>14.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.949.000</b>	<b>1.764.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		0	1.919
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>1.919</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.342</b>	<b>5.670</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.342</b>	<b>7.589</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.952.342</b>	<b>1.771.589</b>

## Balance 31. marts 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		631	91
Udbytte for regnskabsåret		168.000	51.000
<b>Egenkapital</b>		<b>668.631</b>	<b>551.091</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	258.354	217.654
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>258.354</b>	<b>217.654</b>
Gæld til kreditinstitutter		415.174	442.856
Gæld til tilknyttede virksomheder		556.164	506.059
Deposita		19.500	19.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>990.838</b>	<b>968.415</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		27.682	27.624
Selskabsskat		6.837	6.805
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>34.519</b>	<b>34.429</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.025.357</b>	<b>1.002.844</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.952.342</b>	<b>1.771.589</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	10.209	10.798
	<b>10.209</b>	<b>10.798</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet selskabsskat	6.837	6.805
Årets regulering af udskudt skat	40.700	0
	<b>47.537</b>	<b>6.805</b>
<b>4. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris primo	760.661	760.661
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>760.661</b>	<b>760.661</b>
Dagsværdireguleringer primo	989.339	989.339
Årets reguleringer	185.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.174.339</b>	<b>989.339</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.935.000</b>	<b>1.750.000</b>
<b>5. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>		
Udskudt skat på investeringsejendomme	258.354	217.654
<b>Saldo ultimo</b>	<b>258.354</b>	<b>217.654</b>

**Noter**

**2021/22**

**2020/21**

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i sambeskatning med Ertmann Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber, for de samlede skatter.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Udover at der er tinglyst pant i selskabets investeringsejendom for så vidt angår gæld til kreditinstitutter, har selskabets direktør stillet personlig selvskyldnerkaution overfor realkreditinstituttet.