

# Ertmann Ejendomsinvest A/S

Køng Møllevej 11  
4750 Lundby

CVR-nr. 20746491

## Årsrapport for 2022/23

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. april 2023

---

Claes Olsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

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 15. april 2023

**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 2022 - 31. marts 2023

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

**Direktion** Claes Olsen

**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 2022 - 31. marts 2023 udviser et resultat på kr. -6.037, og selskabets balance pr. 31. marts 2023 udviser en balancesum på kr. 723.094, og en egenkapital på kr. 494.594.

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Ertmann Ejendomsinvest A/S for 2022/23 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 finansiel 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 deklarerer.

### **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.

#### **Egenkapital**

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

#### **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.

### **Anvendt regnskabspraksis**

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.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.140.082</b>	<b>41.286</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.174.339	185.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-34.257</b>	<b>226.286</b>
Finansielle omkostninger	2	-1.634	-10.209
<b>Resultat før skat</b>		<b>-35.891</b>	<b>216.077</b>
Skat af årets resultat	3	29.854	-47.537
<b>Årets resultat</b>		<b>-6.037</b>	<b>168.540</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	168.000
Overført resultat		-6.037	540
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-6.037</b>	<b>168.540</b>

Balance 31. marts 2023

	Note	2022/23 kr.	2022/23 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	0	1.935.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.935.000</b>
Deposita		0	14.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>14.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.949.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		722.899	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>722.899</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>195</b>	<b>3.342</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>723.094</b>	<b>3.342</b>
<b>Aktiver</b>		<b>723.094</b>	<b>1.952.342</b>

Balance 31. marts 2023

	Note	2022/23 kr.	2022/23 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-5.406	631
Udbytte for regnskabsåret		0	168.000
<b>Egenkapital</b>		<b>494.594</b>	<b>668.631</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	0	258.354
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>258.354</b>
Gæld til kreditinstitutter		0	415.174
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	556.164
Deposita		0	19.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>990.838</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	27.682
Selskabsskat		228.500	6.837
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>228.500</b>	<b>34.519</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>228.500</b>	<b>1.025.357</b>
<b>Passiver</b>		<b>723.094</b>	<b>1.952.342</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.634	10.209
	<b>1.634</b>	<b>10.209</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet selskabsskat	228.500	6.837
Årets regulering af udskudt skat	-258.354	40.700
	<b>-29.854</b>	<b>47.537</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	760.661	760.661
Afgang i årets løb	-760.661	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>760.661</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.174.339	989.339
Årets reguleringer	-1.174.339	185.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.174.339</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.935.000</b>
<b>5. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>		
Udskudt skat på investeringsejendomme	0	258.354
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>258.354</b>

Noter

2022/23

2021/22

**6. Eventualforpligtelser**

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

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.