

Ejerinvest ApS
Fejerskovparken 13, 7400 Herning

CVR-nr. 30 89 88 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2024

Christian Aachmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejerinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 9. februar 2024

Direktion

Christian Aachmann

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejerinvest ApS

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

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

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

Ikast, den 9. februar 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen

statsautoriseret revisor
mne34475

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejerinvest ApS Fejerskovparken 13 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 89 88 69 Stiftet: 19. juli 2007 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Christian Aachmann
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Jyske Bank, Østergade 2, 7400 Herning
Modervirksomhed	Catex ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.081.732 kr. mod 187.708 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 830.243 kr. mod 63.472 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets resultat er positivt påvirket af avance ved salg af ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, der kan forrykke selskabet finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, ejendomme og administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

	Brugstid
Bygninger	20 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat” eller ”Skyldig skat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejerinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealizationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealizationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.081.732	187.708
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.084	-46.851
Driftsresultat	1.038.648	140.857
Andre finansielle indtægter	53	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-124.192	-33.372
Resultat før skat	914.509	107.485
3 Skat af årets resultat	-84.266	-44.013
Årets resultat	830.243	63.472
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	830.243	63.472
Disponeret i alt	830.243	63.472

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>2.714.721</u>	<u>4.037.211</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.714.721</u>	<u>4.037.211</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.714.721</u>	<u>4.037.211</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	15.728	25.084
	Andre tilgodehavender	<u>2.267</u>	<u>2</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>17.995</u>	<u>25.086</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.096.696</u>	<u>12.363</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.114.691</u>	<u>37.449</u>
	Aktiver i alt	<u>3.829.412</u>	<u>4.074.660</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.198.908	368.665
Egenkapital i alt	<u>1.323.908</u>	<u>493.665</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	2.034.433	3.110.972
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.034.433</u>	<u>3.110.972</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	91.869	176.028
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	255.507	184.245
Selskabsskat	74.910	36.080
6 Anden gæld	43.785	68.670
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>471.071</u>	<u>470.023</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.505.504</u>	<u>3.580.995</u>
Passiver i alt	<u>3.829.412</u>	<u>4.074.660</u>
1 Særlige poster		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	305.193	430.193
Årets overførte overskud eller underskud	0	63.472	63.472
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	368.665	493.665
Årets overførte overskud eller underskud	0	830.243	830.243
	125.000	1.198.908	1.323.908

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Indtægter:		
Fortjeneste ved salg af ejendom	911.233	0
	<u>911.233</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	911.233	0
Resultat af særlige poster netto	<u>911.233</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.244	3.871
Andre finansielle omkostninger	118.948	29.501
	<u>124.192</u>	<u>33.372</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	74.910	36.080
Årets regulering af udskudt skat	9.356	1.130
Regulering af tidligere års skat	0	6.803
	<u>84.266</u>	<u>44.013</u>

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	4.668.999	4.668.999
Tilgang i årets løb	124.360	0
Afgang i årets løb	-1.631.013	0
Kostpris 31. december	3.162.346	4.668.999
Af- og nedskrivninger 1. januar	-631.788	-584.937
Årets afskrivninger	-43.084	-46.851
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	227.247	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-447.625	-631.788
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.714.721	4.037.211
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.126.302	3.287.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-91.869	-176.028
	2.034.433	3.110.972
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.628.021	2.389.237
6. Anden gæld		
Af anden gæld udgør 44 t.kr. (år 2022: 69 t.kr.) modtaget huslejedepositum.		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.126 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.715 t.kr.		
Derudover har ejerforeninger tinglyst pant på i alt 80 t.kr. i ovennævnte ejendomme.		
8. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 92 t.kr.		

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Catex ApS, CVR-nr. 30695380, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen vil fremgå af administrationsselskabets årsrapport.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Christian Aachmann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Lillelund Aachmann
Direktør
ID: b052c444-e81f-486a-9675-b6a68fca5934
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2024 kl.: 12:03:31
Underskrevet med MitID



Helle Medom Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Helle Medom Jensen
Revisor
ID: 649ee69b-5f00-497f-8013-ec048a487ee6
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2024 kl.: 12:08:10
Underskrevet med MitID



Christian Aachmann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Lillelund Aachmann
Dirigent
ID: b052c444-e81f-486a-9675-b6a68fca5934
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2024 kl.: 12:11:16
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 277313zmtHu251555997

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.