

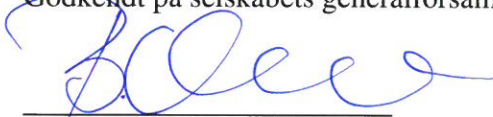
*Erndorf Olesen Ejendomme ApS
Sønæsvej 2
8800 Viborg*

CVR-nr: 34 59 19 03

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2017 - 30. september 2018

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/2 2019



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Erndorf Olesen Ejendomme ApS Sønæsvej 2 8800 Viborg
	CVR-nr.: 34 59 19 03
	Stiftet: 7. juni 2012
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Birgitte Erndorf Olesen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Holstebrovej 2 8800 Viborg
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
Ejerforhold	Birgitte Erndorf Olesen, Sønæsvej 2, 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Erndorf Olesen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.


Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28/2 2019

Direktion



Birgitte Erndorf Olesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Erndorf Olesen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Erndorf Olesen Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Viborg, den 28/2 2019

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Erndorf Olesen Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges 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. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-15 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	2017/18	2016/17
Lejeindtægter af investeringsejendomme	714.400	719.013
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-151.243	-188.797
Andre eksterne omkostninger	-37.014	-36.603
BRUTTORESULTAT	526.143	493.613
1 Personaleomkostninger	-142.603	-143.376
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-7.906	-5.969
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	375.634	344.268
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-9.861	33.305
DRIFTSRESULTAT	365.773	377.573
2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	43.353	364.738
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	16.777	10.144
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-4.711	0
Andre finansielle omkostninger	-138.161	-162.099
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	283.031	590.356
Skat af årets resultat	-52.762	-45.666
ÅRETS RESULTAT	230.269	544.690
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	54.000	52.900
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	43.353	364.738
Overført resultat	132.916	127.052
DISPONERET I ALT	230.269	544.690

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

AKTIVER

	2018	2017
3 Grunde og bygninger	6.887.020	6.887.020
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	78.732	44.890
Materielle anlægsaktiver	6.965.752	6.931.910
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.762.202	1.718.849
Finansielle anlægsaktiver	1.762.202	1.718.849
ANLÆGSAKTIVER	8.727.954	8.650.759
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	438.698	411.949
Selskabsskat	0	11.941
Periodeafgrænsningsposter	2.496	3.489
Tilgodehavender	441.194	427.379
OMSÆTNINGSAKTIVER	441.194	427.379
AKTIVER	9.169.148	9.078.138

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.762.201	1.718.848
Overført resultat.....	1.206.232	1.073.316
Forslag til udbytte for regnskabsåret	54.000	52.900
5 EGENKAPITAL.....	3.102.433	2.925.064
Hensættelse til udskudt skat	109.563	107.467
HENSATTE FORPLIGTELSER	109.563	107.467
Prioritetsgæld.....	4.771.743	4.783.366
Selskabsskat.....	21.666	33.012
Langfristede gældsforpligtelser	4.793.409	4.816.378
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	20.500	19.500
Kreditinstitutter.....	512.734	422.723
Gæld til tilknyttede virksomheder	120.847	115.184
Selskabsskat.....	32.060	0
Anden gæld.....	210.612	179.773
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	266.990	492.049
Kortfristede gældsforpligtelser	1.163.743	1.229.229
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.957.152	6.045.607
PASSIVER	9.169.148	9.078.138

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2017/18	2016/17
1 Personalemkostninger		
Lønninger.....	141.086	141.663
Andre omkostninger til social sikring	1.517	1.713
Personalemkostninger i alt	142.603	143.376
2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder efter skat.....	43.353	364.738
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	43.353	364.738

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	6.415.440	69.560
Tilgang i årets løb	0	41.748
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2018	6.415.440	111.308
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	471.580	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. september 2018.....	471.580	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-24.670
Årets af-/nedskrivninger	0	-7.906
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2018	0	-32.576
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.887.020</u>	<u>78.732</u>

Investeringsjendomme består af 4 udlejningsjendomme i Lemvig Kommune og 1 udlejningsjendom i Tjele Kommune. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme i Lemvig Kommune udgør 10-11%
Afkastkravet for selskabets boligejendom i Tjele Kommune udgør 5%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

	2018	2017
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	1	1
Kostpris 30. september 2018	1	1
Op- og nedskrivninger primo	1.718.848	1.354.110
Årets resultatandele	43.353	364.738
Op- og nedskrivninger 30. september 2018.....	1.762.201	1.718.848
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....	1.762.202	1.718.849

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Poul-Erik Olesen Holding ApS	100 %	1.762.202	43.353

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	80.000	0	0	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.718.848	0	43.353	1.762.201
Overført resultat.....	1.073.316	0	132.916	1.206.232
Forslag til udbytte for regnskabsåret	52.900	-52.900	54.000	54.000
	<u>2.925.064</u>	<u>-52.900</u>	<u>230.269</u>	<u>3.102.433</u>

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter á kr. 1.000.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 4.771.743, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.887.020.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.284.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.