

Erndorf Olesen Ejendomme ApS

**Sønæsvej 2
8800 Viborg**

CVR-nr. 34 59 19 03

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 2. januar 2024

Birgitte Erndoff Olesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	5
Balance pr. 30. september 2023	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Erndorf Olesen 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. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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.

Viborg, den 28. december 2023

Direktion

Birgitte Erndorf Olesen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Erndorf Olesen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Erndorf Olesen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 28. december 2023

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

Erndorf Olesen Ejendomme ApS
Sønæsvej 2
8800 Viborg

CVR-nr.: 34 59 19 03

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Hjemsted: Viborg

Direktion

Birgitte Erndorf Olesen

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Holstebrovej 2
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2022/23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

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 afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6,25% afhængig af beliggende hed og nettoleje på t.kr. 440. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag eksisterende lejekontrakter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 183.313, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.133.184.

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. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> DKK	<u>2021/2022</u> TDKK
Bruttofortjeneste		530.152	467
Personaleomkostninger	2	<u>-145.339</u>	<u>-151</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		384.813	316
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-15.324</u>	<u>-16</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		369.489	300
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>51.000</u>	<u>-28</u>
Resultat før finansielle poster		420.489	272
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-3.667	-2.423
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-804
Finansielle omkostninger	3	<u>-179.739</u>	<u>-122</u>
Resultat før skat		237.083	-3.077
Skat af årets resultat	4	<u>-53.770</u>	<u>-13</u>
Årets resultat		<u>183.313</u>	<u>-3.090</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.688	-2.382
Overført resultat		<u>177.625</u>	<u>-708</u>
		<u>183.313</u>	<u>-3.090</u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	7.043.000	6.992
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>86.972</u>	<u>90</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.129.972</u>	<u>7.082</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	<u>5.689</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>5.689</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.135.661</u>	<u>7.082</u>
Aktiver i alt		<u>7.135.661</u>	<u>7.082</u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.688	0
Overført resultat		<u>1.047.496</u>	<u>870</u>
Egenkapital		<u>1.133.184</u>	<u>950</u>
Hensættelse til udskudt skat		118.648	107
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	<u>0</u>	<u>41</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>118.648</u>	<u>148</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.529.268	4.684
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>1.035</u>	<u>1</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>4.530.303</u>	<u>4.685</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	129.547	20
Kreditinstitutter		618.781	524
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.878	31
Gæld til tilknyttede virksomheder		193.341	142
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		125.367	245
Selskabsskat		44.595	114
Anden gæld		<u>218.017</u>	<u>223</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.353.526</u>	<u>1.299</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.883.829</u>	<u>5.984</u>
Passiver i alt		<u>7.135.661</u>	<u>7.082</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	80.000	0	869.871	949.871
Årets resultat	0	5.688	177.625	183.313
Egenkapital 30. september 2023	80.000	5.688	1.047.496	1.133.184

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2022/23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver.

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagværdien 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 på 6,25% afhængig af beliggenhed og en nettoleje på t.kr. 440. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	DKK	TDKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	144.000	149
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.339</u>	<u>2</u>
	<u>145.339</u>	<u>151</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.193	4
Andre finansielle omkostninger	<u>175.546</u>	<u>118</u>
	<u>179.739</u>	<u>122</u>

Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	DKK	TDKK
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	42.350	39
Årets udskudte skat	11.416	-6
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4	-20
	<u>53.770</u>	<u>13</u>

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2022	6.542.024
Kostpris 30. september 2023	6.542.024
Værdireguleringer 1. oktober 2022	449.976
Årets værdireguleringer	51.000
Værdireguleringer 30. september 2023	500.976
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>7.043.000</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. 440 og en afkastprocent på 6,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes 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

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2022	178.714
Tilgang i årets løb	<u>12.663</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>191.377</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	89.081
Årets afskrivninger	<u>15.324</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>104.405</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u><u>86.972</u></u>

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	TDKK
Kostpris 1. oktober 2022	1	0
Tilgang i årets løb	<u>50.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>50.001</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2022	-40.645	2.382
Årets resultat	-3.667	-2.423
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>41</u>
Værdireguleringer 30. september 2023	<u>-44.312</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u><u>5.689</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabska- pital	Ejerandel
Poul-Erik Olesen Holding ApS	Viborg		100%

	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
8 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Saldo primo 1. oktober 2022	40.644	0
Hensat i året	0	41
Anvendt i året	-40.644	0
Saldo ultimo 30. september 2023	0	41

Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører virksomheden Poul-Erik Olesen Holding ApS. Hensættelsen vedrører negativ indre værdi i Poul-Erik Olesen Holding ApS.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.704	4.658.815	129.547	3.928.385
Skyldigt sambeskatningsbidrag	1	1.035	0	0
	4.705	4.659.850	129.547	3.928.385

Noter

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.659, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 7.043.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.284. i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erndorf Olesen Ejendomme ApS for 2022/23 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

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 renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-15 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 velinformede 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2023 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Erndorf Olesen Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Erndorf Olesen Ejendomme ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.