

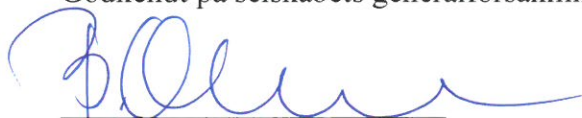
*Erndorf Olesen Ejendomme ApS  
Sønæsvej 2  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 34 59 19 03*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2018 - 30. september 2019*

*(7. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/2 2020



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

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 6/2 2020

### **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 2018 - 30. september 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 6/2 2020

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

Årsregnskabet for Erndorf Olesen Ejendomme ApS for 2018/19 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.

### **Investeringsjendommens driftsomkostninger**

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

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

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **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 erhvervsjendomme 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. 13.800 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 nominel 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 aconto skatter.

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.

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 investerings-ejendomme.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

	2018/19	2017/18
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	735.000	714.400
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-199.846	-151.243
Andre eksterne omkostninger .....	-42.596	-37.014
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>492.558</b>	<b>526.143</b>
1 Personaleomkostninger .....	-155.625	-142.603
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-11.984	-7.906
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>324.949</b>	<b>375.634</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	6.396	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings- ejendomme.....	6.281	-9.861
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>337.626</b>	<b>365.773</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	-1.166	43.353
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	25.122	16.777
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-4.910	-4.711
Andre finansielle omkostninger.....	-142.139	-138.161
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>214.533</b>	<b>283.031</b>
Skat af årets resultat.....	-47.981	-52.762
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>166.552</b>	<b>230.269</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	55.300	54.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode...	-1.166	43.353
Overført resultat.....	112.418	132.916
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>166.552</b>	<b>230.269</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

## AKTIVER

	2019	2018
2 Investeringsejendomme .....	7.020.000	6.887.020
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	100.414	78.732
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>7.120.414</b>	<b>6.965.752</b>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	1.761.036	1.762.202
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.761.036</b>	<b>1.762.202</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>8.881.450</b>	<b>8.727.954</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	29.376	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	753.847	438.698
Periodeafgrænsningsposter .....	2.553	2.496
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>785.776</b>	<b>441.194</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>785.776</b>	<b>441.194</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>9.667.226</b>	<b>9.169.148</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	1.761.035	1.762.201
Overført resultat.....	1.318.650	1.206.232
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	55.300	54.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.214.985</b>	<b>3.102.433</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	110.970	109.563
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>110.970</b>	<b>109.563</b>
Prioritetsgæld.....	4.744.965	4.771.743
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	19.231	0
Selskabsskat.....	7.355	21.666
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.771.551</b>	<b>4.793.409</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	20.469	20.500
Kreditinstitutter.....	606.240	512.734
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	126.379	120.847
Selskabsskat.....	34.700	32.060
Anden gæld.....	213.312	210.612
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	568.620	266.990
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.569.720</b>	<b>1.163.743</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>6.341.271</b>	<b>5.957.152</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>9.667.226</b>	<b>9.169.148</b>

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2018/19	2017/18
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	2	2
Lønninger.....	154.061	141.086
Andre omkostninger til social sikring .....	1.564	1.517
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>155.625</b>	<b>142.603</b>
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	6.415.440	111.308
Tilgang i årets løb .....	126.584	33.669
Kostpris 30. september 2019 .....	6.542.024	144.977
Opskrivninger, primo.....	471.580	0
Årets opskrivninger .....	6.396	0
Opskrivninger 30. september 2019.....	477.976	0
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	-32.576
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-11.987
Af-/nedskrivninger 30. september 2019 .....	0	-44.563
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>7.020.000</b>	<b>100.414</b>

Investeringsejendomme består af 4 udlejningsejendomme i Lemvig Kommune og 1 udlejningsejendom 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 6%  
Afkastkravet for selskabets boligejendom i Tjele Kommune udgør 6%

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	2019	2018
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo .....	1	1
Kostpris 30. september 2019 .....	1	1
Op- og nedskrivninger primo .....	1.762.201	1.718.848
Årets resultatandele .....	-1.166	43.353
Op- og nedskrivninger 30. september 2019.....	1.761.035	1.762.201
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>	<b>1.761.036</b>	<b>1.762.202</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Poul-Erik Olesen Holding ApS	100 %	1.761.036	-1.167

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 4.765.435, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7.020.000.

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.