



Erse ApS

Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 36698896

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.03.2023

Claus Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Erse ApS

Marselisborg Havnevej 52

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36698896

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Claus Møller, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Erse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31.03.2023

Direktion

Claus Møller

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Erse ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Erse ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 31.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Chris Middelhede

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45823

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom, besiddelse af værdipapirer og kapitalandele i andre virksomheder, investering i kunst samt anden hermed efter direktionens skøn, beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 3.464 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat 18.617 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		302.235	296.026
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	7.191
Andre eksterne omkostninger		(275.210)	(208.313)
Bruttoresultat		27.025	94.904
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	887.348
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		3.383.590	1.021.722
Andre finansielle indtægter	1	156.910	640.945
Andre finansielle omkostninger		(101.781)	(39.460)
Resultat før skat		3.465.744	2.605.459
Skat af årets resultat	2	(2.000)	(17.000)
Årets resultat		3.463.744	2.588.459
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		58.900	57.200
Overført resultat		3.404.844	2.531.259
Resultatdisponering		3.463.744	2.588.459

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		8.295.000	8.295.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		637.080	637.080
Materielle aktiver	3	8.932.080	8.932.080
Kapitalandele i kapitalinteresser		7.474.312	4.090.722
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		1.608.361	1.842.636
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.598.963	8.575.865
Andre tilgodehavender		0	400.000
Finansielle aktiver	4	16.681.636	14.909.223
Anlægsaktiver		25.613.716	23.841.303
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80	0
Udskudt skat		46.000	48.000
Andre tilgodehavender		5.000	8.842
Tilgodehavende skat		103.000	0
Tilgodehavender		154.080	56.842
Likvide beholdninger		114.279	319.652
Omsætningsaktiver		268.359	376.494
Aktiver		25.882.075	24.217.797

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.405.312	1.021.722
Overført overskud eller underskud		14.102.227	14.080.973
Forslag til udbytte for regnskabsåret		58.900	57.200
Egenkapital		18.617.439	15.210.895
Gæld til realkreditinstitutter		4.211.263	4.279.372
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.211.263	4.279.372
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	68.000	68.000
Deposita		109.415	102.732
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.235	15.914
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		362.639	320.883
Anden gæld		2.496.084	4.220.001
Kortfristede gældsforpligtelser		3.053.373	4.727.530
Gældsforpligtelser		7.264.636	9.006.902
Passiver		25.882.075	24.217.797
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	51.000	1.021.722	14.080.973	57.200	15.210.895
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(57.200)	(57.200)
Årets resultat	0	3.383.590	21.254	58.900	3.463.744
Egenkapital ultimo	51.000	4.405.312	14.102.227	58.900	18.617.439

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Renteindtægter i øvrigt	65.724	17.636
Dagsværdireguleringer	88.164	623.309
Øvrige finansielle indtægter	3.022	0
	156.910	640.945

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	2.000	17.000
	2.000	17.000

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	8.287.809	637.080
Kostpris ultimo	8.287.809	637.080
Dagsværdireguleringer primo	7.191	0
Dagsværdireguleringer ultimo	7.191	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.295.000	637.080

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,05% pr. 31. december 2022 mod 3,00% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,2 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,6 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 269 kvm, der består primært af boligudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus C. Den faktiske leje pr. kvm for ejendomme udgør 1.202 kr. mod 1.152 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Der er indgået lejekontrakt med lejer, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 8.295 t.kr. i lighed med sidste år.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i kapital- interesser kr.	Tilgode- havender hos kapital- interesser kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	3.069.000	1.842.636	4.100.000	400.000
Afgange	0	(234.275)	0	(400.000)
Kostpris ultimo	3.069.000	1.608.361	4.100.000	0
Opskrivninger primo	1.021.722	0	4.475.865	0
Andel af årets resultat	3.383.590	0	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	(419.402)	0
Andre reguleringer	0	0	(557.500)	0
Opskrivninger ultimo	4.405.312	0	3.498.963	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.474.312	1.608.361	7.598.963	0

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	68.000	68.000	4.211.263	3.941.534
	68.000	68.000	4.211.263	3.941.534

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 8.295 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, samt dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, samt dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde og kunst.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet 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 lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen. Unoterede kapitalandele måles til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.