

# **Ehlert Ejendomme ApS**

**Hovedgaden 81  
8831 Løgstrup**

**CVR-nr. 39 08 81 69**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. maj 2023

---

Søren Moustén Ehlert Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ehlert 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Løgstrup, den 29. april 2023

### **Direktion**

Søren Mousten Ehlert Nielsen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ehlert Ejendomme ApS  
Hovedgaden 81  
8831 Løgstrup

CVR-nr.: 39 08 81 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Søren Mousten Ehlert Nielsen, direktør

### Pengeinstitut

Jutlander Bank  
Adelgade 27  
9500 Hobro

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i besiddelse og udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 705.846, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.365.429.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **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. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.196.256</b>	<b>991</b>
Personaleomkostninger	1	-124.339	-359
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.071.917</b>	<b>632</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-51.492	-51
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.020.425</b>	<b>581</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		120.217	1.808
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.140.642</b>	<b>2.389</b>
Finansielle omkostninger	2	-235.507	-198
<b>Resultat før skat</b>		<b>905.135</b>	<b>2.191</b>
Skat af årets resultat	3	-199.289	-484
<b>Årets resultat</b>		<b>705.846</b>	<b>1.707</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		705.846	1.707
		<b>705.846</b>	<b>1.707</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	13.659.500	10.480
Grunde og bygninger	5	60.000	84
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	36.897	65
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>13.756.397</b></u>	<u><b>10.629</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.756.397</b></u>	<u><b>10.629</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		147.481	55
Andre tilgodehavender		5.132	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>152.613</b></u>	<u><b>55</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>18.716</b></u>	<u><b>339</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>171.329</b></u>	<u><b>394</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>13.927.726</b></u></u>	<u><u><b>11.023</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		61.744	62
Overført resultat		3.303.685	2.598
<b>Egenkapital</b>		<b>3.365.429</b>	<b>2.660</b>
Hensættelse til udskudt skat		570.849	497
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>570.849</b>	<b>497</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.505.654	6.606
Andre kreditinstitutter		0	148
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>8.505.654</b>	<b>6.754</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	268.824	281
Modtagne forudbetalinger fra kunder		331.250	239
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.030	80
Gæld til tilknyttede virksomheder		366.609	252
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		313.451	72
Skyldigt sambeskatningsbidrag		125.356	66
Anden gæld		56.274	122
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.485.794</b>	<b>1.112</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.991.448</b>	<b>7.866</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.927.726</b>	<b>11.023</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	9		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	61.744	2.597.839	2.659.583
Årets resultat	0	705.846	705.846
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>61.744</u></b>	<b><u>3.303.685</u></b>	<b><u>3.365.429</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	108.959	345
Andre omkostninger til social sikring	<u>15.380</u>	<u>14</u>
	<b><u>124.339</u></b>	<b><u>359</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.351	12
Andre finansielle omkostninger	<u>226.156</u>	<u>186</u>
	<b><u>235.507</u></b>	<b><u>198</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	73.933	416
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1
Sambeskatningsbidrag	<u>125.356</u>	<u>67</u>
	<b><u>199.289</u></b>	<b><u>484</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	11.139.950
Tilgang i årets løb	<u>283.783</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>11.423.733</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	2.115.550
Årets værdireguleringer	<u>120.217</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>2.235.767</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>13.659.500</u></u></b>

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Bygning på lejet grund</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>120.000</u>	<u>112.500</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>120.000</u>	<u>112.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	36.000	48.111
Årets afskrivninger	<u>24.000</u>	<u>27.492</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>60.000</u>	<u>75.603</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>60.000</u></u></b>	<b><u><u>36.897</u></u></b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.871.631	8.774.478	268.824	7.615.964
Andre kreditinstitutter	164.062	0	0	0
	<b>7.035.693</b>	<b>8.774.478</b>	<b>268.824</b>	<b>7.615.964</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ehlert Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 14. november 2017 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.774, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 13.659.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 200, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 4.208. Ejerpantebrevet er depone- ret til sikkerhed for bankgæld.

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>9 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>10.481.000</u>	<u>13.659.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>120.217</u>	<u>1.808</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>13.659.500</u>	<u>10.481</u>

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ehlert Ejendomme ApS for 2022 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.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede huslejekontrakter.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drifts af ejendomme, administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 rentekomkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Bygninger samt 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %
Bygning på lejet grund	5 år	0 %

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

## Anvendt regnskabspraksis

### *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.

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 velinformerede 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 diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5% - 7,25%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,68% korrigeret for risikotillæg.

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **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 nominel værdi.