

Ehlert Ejendomme ApS

**Hovedgaden 81
8831 Løgstrup**

CVR-nr. 39 08 81 69

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. april 2022

Søren Mousten Ehlert Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 25. april 2022

Direktion

Søren Moustén Ehlert Nielsen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ehlert Ejendomme ApS
Hovedgaden 81
8831 Løgstrup

CVR-nr.: 39 08 81 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Viborg

Direktion

Søren Moustén 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 2021 udviser et overskud på kr. 1.707.172, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.659.583.

Selskabet er pr. 1/1 2021 fusioneret med søsterselskabet Metek ApS.

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

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		997.383	170
Personaleomkostninger	1	<u>-364.735</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		632.648	170
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-51.492</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		581.156	170
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.808.174</u>	<u>13</u>
Resultat før finansielle poster		2.389.330	183
Finansielle indtægter		15	0
Finansielle omkostninger		<u>-198.742</u>	<u>-102</u>
Resultat før skat		2.190.603	81
Skat af årets resultat	2	<u>-483.431</u>	<u>-18</u>
Årets resultat		<u>1.707.172</u>	<u>63</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.707.172</u>	<u>63</u>
		<u>1.707.172</u>	<u>63</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	10.481.000	7.789
Grunde og bygninger	4	84.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	64.389	0
Materielle anlægsaktiver		<u>10.629.389</u>	<u>7.789</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.629.389</u>	<u>7.789</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.685	0
Andre tilgodehavender		7	18
Tilgodehavender		<u>54.692</u>	<u>18</u>
Likvide beholdninger		<u>336.939</u>	<u>983</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>391.631</u>	<u>1.001</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.021.020</u></u>	<u><u>8.790</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		61.744	50
Overført resultat		<u>2.597.839</u>	<u>819</u>
Egenkapital		<u>2.659.583</u>	<u>869</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>496.916</u>	<u>81</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>496.916</u>	<u>81</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.606.362	6.876
Andre kreditinstitutter		<u>148.511</u>	<u>165</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>6.754.873</u>	<u>7.041</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	280.820	279
Modtagne forudbetalinger fra kunder		237.800	159
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.150	16
Gæld til tilknyttede virksomheder		252.268	309
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		71.557	10
Skyldigt sambeskatningsbidrag		66.418	10
Anden gæld		<u>120.635</u>	<u>16</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.109.648</u>	<u>799</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.864.521</u>	<u>7.840</u>
Passiver i alt		<u>11.021.020</u>	<u>8.790</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	818.437	0	868.437
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	11.744	72.230	120.000	203.974
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	61.744	890.667	120.000	1.072.411
Betalt ordinært udbytte	0	0	-120.000	-120.000
Årets resultat	0	1.707.172	0	1.707.172
Egenkapital 31. december 2021	61.744	2.597.839	0	2.659.583

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	344.525	0
Andre omkostninger til social sikring	14.786	0
Andre personaleomkostninger	5.424	0
	<u>364.735</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	415.828	8
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.185	0
Sambeskatningsbidrag	66.418	10
	<u>483.431</u>	<u>18</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021		7.481.625
Tilgang i årets løb		883.825
Kostpris 31. december 2021		<u>8.365.450</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		307.376
Årets værdireguleringer		1.808.174
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>2.115.550</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>10.481.000</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Bygning på lejet grund	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	120.000	112.500
Kostpris 31. december 2021	120.000	112.500
Årets afskrivninger	24.000	27.492
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	12.000	20.619
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	36.000	48.111
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	84.000	64.389

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.139.947	6.871.631	265.269	5.546.367
Andre kreditinstitutter	180.072	164.062	15.551	78.718
	7.320.019	7.035.693	280.820	5.625.085

6 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.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.871, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 10.481.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 200, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 3.902. Ejerpantebrevet er depone- ret til sikkerhed for bankgæld.

	<u>2021</u> kr.
8 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsejendomme	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>7.789.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.808.174</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>10.481.000</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ehlert Ejendomme ApS for 2021 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 2021 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.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 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 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 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 $\pm 0,19\%$ 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.

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'.

Anvendt regnskabspraksis

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.