

**Ernst Schröter I ApS**  
**Åglimt 17, 7200 Grindsted**

---

**Årsrapport for**  
**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

---

**CVR-nr. 40 45 35 04**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2023.

---

**Ernst Schröter**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ernst Schröter I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 8. december 2023

### Direktion

Ernst Schröter

### Bestyrelse

Ernst Schröter

Mary Schröter

René Schröter

Michael Schröter

Tommy Schröter

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Ernst Schröter I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ernst Schröter I ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

Grindsted, den 8. december 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Uffe Conradsen  
statsautoriseret revisor  
mne48482

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ernst Schröter I ApS Åglimt 17 7200 Grindsted
	CVR-nr.: 40 45 35 04
	Stiftet: 20. marts 2019
	Hjemsted: Billund
	Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 5. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Ernst Schröter Mary Schröter René Schröter Michael Schröter Tommy Schröter
<b>Direktion</b>	Ernst Schröter
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hedemarken 23 7200 Grindsted

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i kapitalforvaltning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør kr. mod kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.842.956 kr. mod -3.003.715 kr. sidste år.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Andre eksterne omkostninger	-47.159	-43.283
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-47.159</b>	<b>-43.283</b>
1 Personaleomkostninger	-150.336	-150.328
<b>Driftsresultat</b>	<b>-197.495</b>	<b>-193.611</b>
Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver	26.857	-81.060
Andre finansielle indtægter	3.019.346	297.365
Finansielle omkostninger	-5.752	-3.026.409
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.842.956</b>	<b>-3.003.715</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2.842.956</b>	<b>-3.003.715</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	117.800	661.000
Overføres til overført resultat	2.725.156	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.664.715
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.842.956</b>	<b>-3.003.715</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.389.840	837.690
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.389.840</u>	<u>837.690</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.389.840</u></b>	<b><u>837.690</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	110.127	61.021
	Tilgodehavender i alt	<u>110.127</u>	<u>61.021</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	22.984.911	20.595.363
	Værdipapirer i alt	<u>22.984.911</u>	<u>20.595.363</u>
	Likvide beholdninger	37.861	846.707
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>23.132.899</u></b>	<b><u>21.503.091</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.522.739</u></b>	<b><u>22.340.781</u></b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	23.879.112	21.153.956
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	661.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>24.496.912</u></b>	<b><u>22.314.956</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.000	23.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.827	2.825
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.827</u>	<u>25.825</u>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.827</u></b>	<b><u>25.825</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>24.522.739</u></b>	<b><u>22.340.781</u></b>

**3 Oplysninger om dagsværdi**

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	24.818.672	113.000	25.431.672
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets overførte resultat	0	-3.664.716	661.000	-3.003.716
Egenkapital 1. oktober 2022	500.000	21.153.956	661.000	22.314.956
Udloddet udbytte	0	0	-661.000	-661.000
Årets overførte resultat	0	2.725.156	117.800	2.842.956
	<b>500.000</b>	<b>23.879.112</b>	<b>117.800</b>	<b>24.496.912</b>

**Noter**

---

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	149.905	149.905
Andre omkostninger til social sikring	<u>431</u>	<u>423</u>
	<u><b>150.336</b></u>	<u><b>150.328</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

## Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>2. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	750.000	750.000
Tilgang i årets løb	<u>525.293</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.275.293</u></b>	<b><u>750.000</u></b>
Opskrivninger primo	87.690	6.630
Årets opskrivninger	<u>26.857</u>	<u>81.060</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>114.547</u></b>	<b><u>87.690</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.389.840</u></b>	<b><u>837.690</u></b>

Forudsætninger for dagsværdiberegninger:

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoteret og er indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i Core Bolig X Investoraktieselskab Nr. 1. Disse måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalandele i Core Bolig X Investoraktieselskab Nr. 1 fastsættes som en forholdsmæssig ejerandel af den totale dagsværdi for selskabet. Den totale dagsværdi for selskabet er fastsat som den regnskabsmæssige indre værdi.

Dagsværdien af Core Bolig X Kommanditaktieselskab er opgjort som forholdsmæssig andel af regnskabsmæssig indre værdi i Core Bolig X Kommanditaktieselskab. Den regnskabsmæssige indre værdi i Core Bolig X Kommanditaktieselskab er opgjort på baggrund af dagsværdien af de underliggende aktiver og forpligtelser, hvor de væsentligste forudsætninger er følgende:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastlægges baseret på en DCF-model. Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. Den væsentligste forudsætning, som anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75% - 4,65%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,33 %.

- Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

## Noter

---

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>3. Oplysninger om dagsværdi</b>		
	<b><u>Børsnoterede aktier</u></b>	<b><u>Unoterede værdipapirer og kapital- andele</u></b>
Dagsværdi ultimo	<u>22.894.911</u>	<u>1.389.840</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>2.383.941</u>	<u>26.857</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ernst Schröter I ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoteret og er indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i Core Bolig X Investoraktieselskab Nr. 1. Disse måles til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalandele i Core Bolig X Investoraktieselskab Nr. 1 fastsættes som en forholdsmæssig ejerandel af den totale dagsværdi for selskabet. Den totale dagsværdi for selskabet er fastsat som den regnskabsmæssige indre værdi.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### 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 og for betalte acontoskatte.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.