

Ernst Schröter I ApS
Åglimt 17, 7200 Grindsted

Årsrapport for
1. oktober 2021 - 30. september 2022

CVR-nr. 40 45 35 04

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. november 2022.

Ernst Schröter
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 1. november 2022

Direktion

Ernst Schröter

Bestyrelse

Ernst Schröter

Mary Schröter

René Schröter

Michael Schröter

Tommy Schröter

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ernst Schröter I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ernst Schröter I ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 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 1. november 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Jessen
statsautoriseret revisor
mne47787

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Ernst Schröter I ApS Åglimt 17 7200 Grindsted |
| | CVR-nr.: 40 45 35 04 |
| | Stiftet: 20. marts 2019 |
| | Hjemsted: Billund |
| | Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 4. regnskabsår |
| Bestyrelse | Ernst Schröter Mary Schröter René Schröter Michael Schröter Tommy Schröter |
| Direktion | Ernst Schröter |
| Revisor | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hedemarken 23 7200 Grindsted |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i kapitalforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -3.003.715 kr. mod 2.984.133 kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ernst Schröter I ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af uoterede værdipapirer er ændret. Disse har hidtil været indregnet under omsætningsaktiver, men vil fremover blive indregnet under anlægsaktiver.

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

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 finansiell 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|---|-------------------|------------------|
| Andre eksterne omkostninger | -43.283 | -47.018 |
| 1 Personaleomkostninger | -150.328 | -156.639 |
| Resultat før finansielle poster | -193.611 | -203.657 |
| Andre finansielle indtægter | 297.365 | 4.060.616 |
| Finansielle omkostninger | -3.107.469 | -31.150 |
| Resultat før skat | -3.003.715 | 3.825.809 |
| Skat af årets resultat | 0 | -841.676 |
| Årets resultat | -3.003.715 | 2.984.133 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 661.000 | 113.000 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 2.871.133 |
| Disponeret fra overført resultat | -3.664.715 | 0 |
| Disponeret i alt | -3.003.715 | 2.984.133 |

Balance 30. september

| Aktiver | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Andre værdipapirer og kapitalandele | 837.690 | 756.630 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>837.690</u> | <u>756.630</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>837.690</u> | <u>756.630</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 61.021 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>61.021</u> | <u>0</u> |
| | Værdipapirer og kapitalandele | 20.595.363 | 25.770.020 |
| | Værdipapirer i alt | <u>20.595.363</u> | <u>25.770.020</u> |
| | Likvide beholdninger | 846.707 | 242.240 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>21.503.091</u> | <u>26.012.260</u> |
| | Aktiver i alt | <u>22.340.781</u> | <u>26.768.890</u> |

Balance 30. september

| Passiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | 21.153.957 | 24.818.672 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 661.000 | 113.000 |
| Egenkapital i alt | <u>22.314.957</u> | <u>25.431.672</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 23.000 | 23.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 2.824 | 530.175 |
| Selskabsskat | 0 | 784.043 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>25.824</u> | <u>1.337.218</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>25.824</u> | <u>1.337.218</u> |
| | | |
| Passiver i alt | <u>22.340.781</u> | <u>26.768.890</u> |

3 Oplysninger om dagsværdi

Noter

| | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Lønninger og gager | 149.905 | 156.226 |
| Andre omkostninger til social sikring | <u>423</u> | <u>413</u> |
| | <u>150.328</u> | <u>156.639</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

Noter

| | <u>30/9 2022</u> | <u>30/9 2021</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 2. Andre værdipapirer og kapitalandele | | |
| Kostpris primo | <u>750.000</u> | <u>750.000</u> |
| Kostpris ultimo | <u>750.000</u> | <u>750.000</u> |
| Opskrivninger primo | 6.630 | 0 |
| Årets opskrivninger | <u>81.060</u> | <u>6.630</u> |
| Opskrivninger ultimo | <u>87.690</u> | <u>6.630</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>837.690</u> | <u>756.630</u> |

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 en forholdsmæssig andel af den regnskabsmæssige indre værdi.

Selskabets aktivitet er at eje 34,20% af Core Bolig X Kommanditaktieselskab, hvis hovedaktivitet er at investere i, udvikle og administrere udlejningsejendomme i Danmark. Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige indre værdi for Core Bolig X Investoraktieselskab Nr. 1 indregnes Core Bolig X Kommanditaktieselskab til dagsværdi.

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 4,18 %.

- Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

Noter

3. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Andre børsnoterede værdipapirer</u> | <u>Unoterede værdipapirer og kapital- andele</u> |
|---|--|--|
| Dagsværdi ultimo | 20.595.363 | 837.690 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-2.723.293</u> | <u>81.060</u> |