



**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**

Møllegade 71  
6400 Sønderborg

**T** 7870 6400

**E** sonderborg@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94

*FSR - danske revisorer*

## **Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS**

Nordvesthavnsvej 22  
6400 Sønderborg

**Årsrapport for 2021**  
(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2022

---

Bent Kristensen  
dirigent

CVR-nr. 27 24 26 77

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg 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.

Sønderborg, den 16. marts 2022

### Direktion

Bent Kristensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 16. marts 2022

**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg CMA  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne 17021

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg, udlejning og administration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 732.738, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 9.226.033.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af bruttolejeindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

### Bruttolejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen jfr. den indgåede lejekontrakt.

## Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommenes driftsudgifter omfatter ejendomsskat, forsikring, forbrugsudgifter og vedligeholdelse mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, , amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og 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.

## Anvendt regnskabspraxis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	10-40 år	0 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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 nettorealisationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.950.091</b>	<b>2.020</b>
Personaleomkostninger	1	-376.000	-460
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.574.091</b>	<b>1.560</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-543.015	-573
Andre driftsomkostninger		0	-174
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.031.076</b>	<b>813</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		3.267	0
Finansielle omkostninger		-94.131	-93
<b>Resultat før skat</b>		<b>940.212</b>	<b>720</b>
Skat af årets resultat		-207.474	-158
<b>Årets resultat</b>		<b>732.738</b>	<b>562</b>
Overført resultat		732.738	562
		<b>732.738</b>	<b>562</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		15.654.038	16.193
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.469	10
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.660.507</u></b>	<b><u>16.203</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.660.507</u></b>	<b><u>16.203</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		655.970	5
Andre tilgodehavender		6.582	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>662.552</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.099.153</u></b>	<b><u>1.070</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.761.705</u></b>	<b><u>1.075</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>17.422.212</u></u></b>	<b><u><u>17.278</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		210.000	210
Overført resultat		9.016.033	8.283
<b>Egenkapital</b>		<b>9.226.033</b>	<b>8.493</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.258.000	1.203
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.258.000</b>	<b>1.203</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.680.725	6.006
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>5.680.725</b>	<b>6.006</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	329.335	328
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17
Skyldigt sambeskatningsbidrag		152.746	147
Anden gæld		269.112	595
Deposita		489.261	489
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.257.454</b>	<b>1.576</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.938.179</b>	<b>7.582</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.422.212</b>	<b>17.278</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

	2021	2020
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	376.000	460
	<b>376.000</b>	<b>460</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.333.419	6.010.060	329.335	4.432.843
	<b>6.333.419</b>	<b>6.010.060</b>	<b>329.335</b>	<b>4.432.843</b>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bent Kristensen Holding A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede sambeskatningshæftelse fremgår af årsrapporten for moderselskabet.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.010, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 15.654.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Claus Kindberg

---

Som Revisor  
RID: 71230945  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 10:39:40  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Bent Kristensen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-003815468972  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2022 kl.: 08:18:14  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Bent Kristensen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-003815468972  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2022 kl.: 08:18:14  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: add848SXmyg247817687