

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

**Ejendomsselskabet af  
21. januar 2011 ApS  
Porthusvej 100  
5700 Svendborg**

CVR-nr. 33 39 46 24

**Årsrapport for regnskabsåret  
1. maj 2022 - 30. april 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den <sup>26/10</sup> 2023.



Dirigent

Lisbeth Halberg



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## SIDE

### **PÅTEGNINGER**

Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2 - 4

### **LEDELSESBERETNING**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **ÅRSREGNSKAB 1. MAJ 2022 TIL 30. APRIL 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 21. juli 2023

### DIREKTION



Lisbeth Halberg

### BESTYRELSEN



Ole Einar Halberg



Lisbeth Halberg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 – 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2022 – 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Der er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

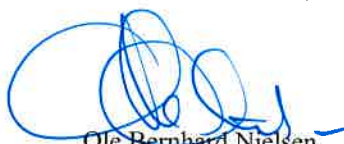
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 21. juli 2023

### REVISIONSFIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-NR. 35 48 61 78



Ole Bernhard Nielsen

statsaut. revisor

mne11737



Morten Troels Pedersen

statsaut. revisor

mne31470

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**SELSKABET:** Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS  
c/o Harald Halberg Holding A/S  
Porthusvej 100  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 33 39 46 24  
Stiftet: 21. januar 2011  
Hjemsted: Svendborg  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

**DIREKTION:** Lisbeth Halberg

**BESTYRELSE:** Ole Einar Halberg  
Lisbeth Halberg

**REVISOR:** Revisionsfirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

**KONTAKTPERSON:** Jan Ole Edelbo, statsautoriseret revisor  
joe@edelbo.dk

## LEDELSESBERETNING

### **HOVEDAKTIVITETER**

Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS' formål er investering i og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### **USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD**

Efter ledelsens opfattelse, eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsrapporten.

### **UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Selskabets resultat for regnskabsåret udviser et overskud på 6.739.752 kr., som betragtes som tilfredsstillende.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er fra regnskabsårets udløb og frem til i dag, efter ledelsens opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### **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 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 indregningen 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**

#### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **KAPITALANDELE I KAPITALINTERESSER**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

#### **ANDRE KAPITALANDELE**

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **FINANSIELLE INDTÆGTER OG UDGIFTER**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### **BALANCEN**

#### **KAPITALANDELE I KAPITALINTERESSER**

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen.

Ved køb af nye kapitalinteresser anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nykøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **ANDRE KAPITALANDELE**

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

### **PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **EGENKAPITAL**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

### **FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSER**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR REGNSKABSÅRET 1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023**

Note

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	-237.875	-26.094
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.</b> .....	-237.875	-26.094
Resultat af kapitalinteresser .....	5.183.032	5.088.671
Resultat af andre kapitalandele .....	2.266.041	4.082.597
Finansielle indtægter .....	58	0
Finansielle omkostninger .....	-471.504	-232.190
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	6.739.752	8.912.985
1 Skat af årets resultat .....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	6.739.752	8.912.985
<b>Der af ledelsen foreslås fordelt således:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	4.278.032	3.788.671
Overført til næste år .....	2.461.720	5.124.314
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	6.739.752	8.912.985

**BALANCE PR. 30. APRIL 2023****AKTIVER**

Note

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
2 Kapitalinteresser .....	68.255.028	61.445.685
2 Andre kapitalandele .....	34.327.203	34.311.862
Tilgodehavender hos kapitalinteresser .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>102.582.231</u>	<u>95.757.547</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>102.582.231</u>	<u>95.757.547</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Andre tilgodehavender .....	<u>58</u>	<u>0</u>
<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b> .....	<u>58</u>	<u>0</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b> .....	<u>252.665</u>	<u>1.227.592</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>252.723</u>	<u>1.227.593</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u>102.834.955</u>	<u>96.985.140</u>

**BALANCE PR. 30. APRIL 2023****PASSIVER**

Note

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>EGENKAPITAL</b>		
Anpartskapital .....	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	37.666.142	33.388.110
Overført resultat .....	<u>42.682.815</u>	<u>40.221.095</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>80.428.957</u>	<u>73.689.206</u>
 <b>KORTFRISTET GÆLD</b>		
Gæld til kapitalejer .....	22.308.246	23.264.526
Anden gæld .....	<u>97.751</u>	<u>31.408</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u>22.405.997</u>	<u>23.295.934</u>
 <b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u>102.834.955</u>	<u>96.985.140</u>

3 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo .....	80.000	33.388.110	40.221.095	73.689.205
Årets resultat .....	0	4.278.032	2.461.720	6.739.752
Egenkapital ultimo .....	80.000	37.666.142	42.682.815	80.428.957

NOTER

	2022/23 Kr.	2021/22 Kr.
<b>1 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Årets udskudte skat .....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

**2 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER**

	<u>Kapitalinteresser</u>	<u>Andre kapitalandele</u>
Anskaffelsessum primo .....	27.957.575	20.768.001
Årets tilgang .....	2.631.311	0
Årets afgang .....	0	0
	<u>30.588.886</u>	<u>20.768.001</u>
Anskaffelsessum ultimo .....	30.588.886	20.768.001
Værdireguleringer primo .....	33.488.110	13.543.861
Årets afgang .....	0	0
Årets resultat .....	5.183.032	2.266.041
Modtaget udbytte .....	-1.005.000	-2.250.700
	<u>37.666.142</u>	<u>13.559.203</u>
Værdireguleringer ultimo .....	37.666.142	13.559.203
Regnskabsmæssig værdi ultimo .....	<u>68.255.028</u>	<u>34.327.203</u>

Årets urealiserede værdiregulering vedrørende andre kapitalandele indregnet til dagsværdi udgør 2.266.041 kr..

**3 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER**

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.