



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMMEN ERRITSØ MØLLEBANKE 11 APS**

**ERRITSØ MØLLEBANKE 11, 7000 FREDERICIA**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. juni 2024

---

Martin Krogh

**CVR-NR. 35 14 36 53**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Erritsø Møllebanke 11 ApS Erritsø Møllebanke 11 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 35 14 36 53 Stiftet: 18. marts 2013 Kommune: Fredericia Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Krogh
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Kolding Åpark 2 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendommen Erritsø Møllebanke 11 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 4. juni 2024

Direktion:

---

Martin Krogh

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Ejendommen Erritsø Møllebanke 11 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Erritsø Møllebanke 11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 4. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerre  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31367

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje ejendomme, investering og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsrapporten udviser et resultat på 253 tkr. for året samt en egenkapital på 5.044 tkr.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.279.929</b>	<b>836</b>
Af- og nedskrivninger.....		-579.107	-494
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>700.822</b>	<b>342</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-421.073	-311
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>279.749</b>	<b>31</b>
Skat af årets resultat.....	2	-26.582	-6
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>253.167</b>	<b>25</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		253.167	25
<b>I ALT</b> .....		<b>253.167</b>	<b>25</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		790.654	163
Investeringsjendomme.....		16.845.000	16.501
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>17.635.654</b>	<b>16.664</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.635.654</b>	<b>16.664</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		174.605	155
Andre tilgodehavender.....		155.024	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	12
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>329.629</b>	<b>167</b>
Likvide beholdninger.....		31.998	78
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>361.627</b>	<b>245</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.997.281</b>	<b>16.909</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		500.000	500
Reserve for opskrivninger.....		2.872.404	3.230
Overført resultat.....		1.671.757	1.354
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.044.161</b>	<b>5.084</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.648.694	1.670
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.648.694</b>	<b>1.670</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.854.491	5.695
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>6.854.491</b>	<b>5.695</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		325.000	325
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		165.687	454
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.573.367	3.278
Anden gæld.....		385.881	403
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.449.935</b>	<b>4.460</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.304.426</b>	<b>10.155</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.997.281</b>	<b>16.909</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	3.230.307	1.355.270	5.085.577
Forslag til resultatdisponering.....			253.167	253.167
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>				
Årets opskrivinger.....		-377.670		-377.670
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....		-81.180	81.180	0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		100.947	-17.860	83.087
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>500.000</b>	<b>2.872.404</b>	<b>1.671.757</b>	<b>5.044.161</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	219.314	143	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	201.759	168			
	<b>421.073</b>	<b>311</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-34.963	0	2		
Regulering af udskudt skat.....	61.545	6			
	<b>26.582</b>	<b>6</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	3		
Kostpris 1. januar 2023.....	259.845	15.429.584			
Tilgang.....	697.170	1.220.553			
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>957.015</b>	<b>16.650.137</b>			
Opskrivninger 1. januar 2023.....	0	4.401.028			
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	0	-377.670			
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>4.023.358</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	96.779	3.330.612			
Årets afskrivninger .....	69.582	497.883			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>166.361</b>	<b>3.828.495</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>790.654</b>	<b>16.845.000</b>			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		0			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.179.491	325.000	5.550.000	6.019.862	
	<b>7.179.491</b>	<b>325.000</b>	<b>5.550.000</b>	<b>6.019.862</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5****Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til 2.650 tkr. for et søsterselskab og 50 tkr. for moderselskabet. Tilknyttede virksomheders samlede gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen 1.037 tkr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M.E. Krogh Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.300 tkr. er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 17.223 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 12.940 tkr., der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 17.223 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

**2023****2022****Medarbejderforhold****7**

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Kun direktør ansat der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Erritsø Møllebanke 11 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af resultat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Der foretages løbende opskrivning til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 41. Opskrivningen, med fradrag af udskudt skat, bindes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på grunde.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10-40 år	40 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.