



**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 Elbo ApS**

Nordvesthavnsvej 22  
6400 Sønderborg

**Årsrapport for 2023**  
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2024

---

Bent Kristensen  
dirigent

CVR-nr. 40 62 39 06

*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 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Noter	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Elbo 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 21. marts 2024

### Direktion

Anne-Mette Birkedal Milbo  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Elbo ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Elbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 21. marts 2024

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

Claus Kindberg CMA  
Registreret revisor  
mne17021

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 360.858, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.984.249.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Elbo ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter forsikring, forbrugsudgifter og vedligeholdelse mv.

### 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.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	0 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	10.000 kr.

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte ændring af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

### 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 2023

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>714.587</b>	<b>631</b>
Personaleomkostninger	1	-90.000	-40
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>624.587</b>	<b>591</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-115.036	-107
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>509.551</b>	<b>484</b>
Finansielle indtægter		1.115	0
Finansielle omkostninger		-47.028	-73
<b>Resultat før skat</b>		<b>463.638</b>	<b>411</b>
Skat af årets resultat		-102.780	-92
<b>Årets resultat</b>		<b>360.858</b>	<b>319</b>
Foreslået udbytte		100.000	0
Overført resultat		260.858	319
		<b>360.858</b>	<b>319</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.302.718	4.409
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		42.000	50
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.344.718</b>	<b>4.459</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.344.718</b>	<b>4.459</b>
Andre tilgodehavender		169.033	20
Periodeafgrænsningsposter		0	13
<b>Tilgodehavender</b>		<b>169.033</b>	<b>33</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>277.087</b>	<b>636</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>446.120</b>	<b>669</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.790.838</b>	<b>5.128</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital		50.000	50
Overført resultat		1.834.249	1.573
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.984.249</u></b>	<b><u>1.623</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		49.000	34
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>49.000</u></b>	<b><u>34</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.121.841	2.257
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>2.121.841</u></b>	<b><u>2.257</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	137.503	136
Selskabsskat		43.780	20
Anden gæld		454.465	1.058
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>635.748</u></b>	<b><u>1.214</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.757.589</u></b>	<b><u>3.471</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.790.838</u></b>	<b><u>5.128</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>90.000</u>	<u>40</u>
	<b><u>90.000</u></b>	<b><u>40</u></b>
 Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.392.937</u>	<u>2.259.344</u>	<u>137.503</u>	<u>1.619.666</u>
	<b><u>2.392.937</u></b>	<b><u>2.259.344</u></b>	<b><u>137.503</u></b>	<b><u>1.619.666</u></b>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.259, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 4.303.

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.

## Anne-Mette Birkedal Milbo

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anne-Mette Birkedal Milbo

Direktør

ID: 590f60ab-d8cd-48e0-9536-a3329d615162

Tidspunkt for underskrift: 16-04-2024 kl.: 21:39:58

Underskrevet med MitID



## Claus Kindberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Kindberg

Revisor

ID: d7681c7d-a6c8-4c7f-baa2-7b2948740f1a

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 06:38:48

Underskrevet med MitID



## Bent Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bent Kristensen

Dirigent

ID: 8ee5f317-f221-405c-894b-3610a5b3cc99

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 08:28:41

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 755b71RrPzz251708896

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).