

## **Eltoft Holding ApS**

Bolbro Villavej 5  
2960 Rungsted

CVR-nr. 43878557

### **Årsrapport 2023**

1. januar 2023 - 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 30. juni 2024

---

Ivan Eltoft Nielsen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Resultatopgørelse	6
Resultatdisponering	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Eltoft Holding ApS  
Bolbro Villavej 5  
2960 Rungsted

CVR-nr.: 43878557

## Direktion

Ivan Eltoft Nielsen

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

John Richardt Søbjærg, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er enten direkte eller via datterselskaber at drive ejendomsmæglervirksomhed samt holding- og investeringsvirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 4.556.665. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 12.609.800.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Eltoft Holding 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 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted, den 30. juni 2024

## I direktionen

---

Ivan Eltoft Nielsen  
Administrerende Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til anpartshaveren i Eltoft Holding ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Eltoft Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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 2023 - 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, fortsat

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.

Søborg, den 30. juni 2024

inforevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

John Richardt Søbjerg  
Statsautoriseret revisor  
mne35453

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2023</u>
		DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-30.670</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	4.586.235
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.555.565</b>
Skat af årets resultat	1	1.100
<b>Årets resultat</b>		<b>4.556.665</b>

## Resultatdisponering

	<u>2023</u>
	DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:	
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.586.487
Overført til overført resultat	-29.822
<b>Årets resultat</b>	<b>4.556.665</b>



# Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2023</u>
		DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	12.639.370
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b><u>12.639.370</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>12.639.370</u></b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1	2.025.513
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.025.513</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>2.025.513</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>14.664.883</u></u></b>

# Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2023</u>
		DKK
Virksomhedskapital		40.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.586.487
Overført resultat		7.983.313
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.609.800</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		825.670
Selskabsskat	1	1.224.413
Skyldigt sambeskatningsbidrag	1	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.055.083</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.055.083</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>14.664.883</u></u></b>
Eventualforpligtelser	4	

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom-</b> <b>hedskapital</b>	<b>Nettoop-</b> <b>skrivning</b> <b>efter den</b> <b>indre vær-</b> <b>dis metode</b>	<b>Overført</b> <b>resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Indbetalt ved stiftelse	40.000		0	40.000
Overført overkurs ved emission			5.457.864	5.457.864
Overført via resultatdisponeringen		4.586.487	-29.822	4.556.665
Egenkapitalbevægelser i dattervirksomheder		0	2.555.271	2.555.271
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>4.586.487</b>	<b>7.983.313</b>	<b>12.609.800</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	Selskabs- skat	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2023	0	0	0	
Skat af årets resultat	2.024.413	-2.025.513	0	-1.100
Betalt acontoskat	-800.000	0		
<b>Skyldig pr. 31. december 2023</b>	<b>1.224.413</b>	<b>-2.025.513</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>				<b>-1.100</b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	0	-2.025.513	0	
Kortfristede gældsforpligtelser	1.224.413	0		
<b>I alt</b>	<b>1.224.413</b>	<b>-2.025.513</b>	<b>0</b>	

### 2. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	I alt
	DKK	DKK
Tilgang i året	5.497.864	5.497.864
<b>Kostpris pr. 31. december 2023</b>	<b>5.497.864</b>	<b>5.497.864</b>
Årets opskrivninger	4.586.235	4.586.235
Egenkapitalreguleringer	2.555.271	2.555.271
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2023</b>	<b>7.141.506</b>	<b>7.141.506</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b>	<b>12.639.370</b>	<b>12.639.370</b>

## Noter, fortsat

### 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Ejerandel	Virksom- hedskapi- tal	Ifølge seneste årsrapport		Eltoft Holding ApS' andel	
			Årets resultat	Egenkapi- tal	Årets resultatandel	Andel af egenkapital
			DKK	DKK	DKK	DKK
Ejendomsmæglerfirma Ivan Eltoft Nielsen ApS	74,07%	43.200	6.191.758	17.064.088	4.586.235	12.639.370
<b>I alt</b>					<b>4.586.235</b>	<b>12.639.370</b>

#### Der indregnes således:

Kapitalandele i tilknyttede  
virksomheder

**I alt**

12.639.370

**12.639.370**

### 4. Eventualforpligtelser

Eltoft Holding ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 5. Anvendt regnskabspraksis

#### Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår. Regnskabsåret omfatter en periode på 12 måneder. Anvendt regnskabspraksis er som beskrevet nedenfor.

#### Udeladelse af koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

## Noter, fortsat

### 5. Anvendt regnskabspraksis , fortsat

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Eksterne omkostninger".

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab samt fratrukket årets afskrivninger på koncerngoodwill.

## Noter, fortsat

### 5. Anvendt regnskabspraksis , fortsat

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

#### Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

#### Aktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalandele.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

#### Passiver

##### Egenkapital

Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger i tilknyttede virksomheder. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder. Reserven kan anvendes til dækning af underskud. Reserven opløses i takt med afhændelse af de tilknyttede virksomheder.

##### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Noter, fortsat

### 5. Anvendt regnskabspraksis , fortsat

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er administrationsselskab i sambeskatningen med øvrige danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ivan Eltoft Nielsen

Adm. direktør

Serienummer: ivan@eltoftnielsen.dk

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-06-30 11:24:09 UTC



## John Richardt Søbjerg

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 70a986b1-9464-4830-8fb8-b43b6517911a

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-06-30 11:25:22 UTC



## Ivan Eltoft Nielsen

Dirigent

Serienummer: ivan@eltoftnielsen.dk

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-06-30 11:33:13 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**