



## **Elisa Ejendomme ApS**

Bernhard Bangs Alle 22 kl., 2000 Frederiksberg

**CVR-nr. 38 13 84 21**


**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2024

---

Michael Lindholm Poulsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Elisa Ejendomme 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11. juli 2024

### Direktion

Michael Lindholm Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Elisa Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Elisa Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

København, den 11. juli 2024

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
mne34482

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Elisa Ejendomme ApS Bernhard Bangs Alle 22 kl. 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 38 13 84 21 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 13. oktober 2016 Hjemsted: Frederiksberg
Direktion	Michael Lindholm Poulsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af at købe, eje, sælge, udvikle og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 287.027, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.926.255.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>585.327</b>	<b>602.879</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-16.287
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-555.429	762.056
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>29.898</b>	<b>1.348.648</b>
Finansielle indtægter		15	294.959
Finansielle omkostninger	2	-386.811	-336.379
<b>Resultat før skat</b>		<b>-356.898</b>	<b>1.307.228</b>
Skat af årets resultat	3	69.871	-287.579
<b>Årets resultat</b>		<b>-287.027</b>	<b>1.019.649</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-287.027	1.019.649
		<b>-287.027</b>	<b>1.019.649</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	4	15.975.000	16.195.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.975.000</b>	<b>16.195.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.975.000</b>	<b>16.195.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.930	3.055
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.554	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.484</b>	<b>3.055</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>51.441</b>	<b>255.339</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>86.925</b>	<b>258.394</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.061.925</b>	<b>16.453.394</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.876.255	7.163.282
<b>Egenkapital</b>		<b>6.926.255</b>	<b>7.213.282</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.683.554	1.810.317
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.683.554</b>	<b>1.810.317</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.031.463	5.187.212
Gæld til tilknyttede virksomheder		997.189	921.821
Selskabsdeltagere og ledelse		721.900	703.485
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>6.750.552</b>	<b>6.812.518</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	155.782	153.006
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.875	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		103.000	95.585
Selskabsskat		56.892	126.324
Anden gæld		249.015	242.362
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>701.564</b>	<b>617.277</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.452.116</b>	<b>7.429.795</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.061.925</b>	<b>16.453.394</b>
Særlige poster	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	7.163.282	7.213.282
Årets resultat	0	-287.027	-287.027
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>6.876.255</u></b>	<b><u>6.926.255</u></b>

## Noter

### 1 Særlige poster

Selskabet har modtaget erstatning fra forsikringselskab for i alt t.kr. 96. Indtægten er indregnet i resultatopgørelsen under "Andre driftsindtægter".

2023	2022
DKK	DKK

### 2 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

32.044	17.042
354.767	319.337
<b>386.811</b>	<b>336.379</b>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat  
Årets udskudte skat

56.892	126.324
-126.763	161.255
<b>-69.871</b>	<b>287.579</b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	8.024.925
Tilgang i årets løb	335.429
Kostpris 31. december	<u>8.360.354</u>
Værdireguleringer 1. januar	8.170.075
Årets værdireguleringer	-555.429
Værdireguleringer 31. december	<u>7.614.646</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>15.975.000</u></u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt afkastkrav i intervallet 5,00 % - 5,50 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme med +/- 0,50 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -1.250 og t.kr. 1.480.

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	<u>24.431</u>
Kostpris 31. december	<u>24.431</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	<u>24.431</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>24.431</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	5.340.218	5.187.245	155.782	4.374.603
Gæld til tilknyttede virksomheder	921.821	997.189	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	703.485	721.900	0	0
	<b>6.965.524</b>	<b>6.906.334</b>	<b>155.782</b>	<b>4.374.603</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Michael Lindholm Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter t.kr. 5.187 er der givet pant i investeringsejendomme nom. t.kr. 6.418, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 15.975.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elisa Ejendomme 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.

### 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 nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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

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