

REVISIONS FIRMAET EDELBO

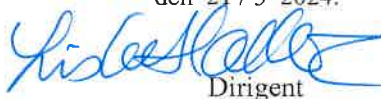
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

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

CVR-nr. 33 39 46 24

**Årsrapport for regnskabsåret
1. maj 2023 - 30. april 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21 / 5 2024.



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 · E-MAIL: 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 2023 TIL 30. APRIL 2024

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 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 21. maj 2024

DIREKTION



Lisbeth Halberg

BESTYRELSEN

Ole Einar Halberg



Lisbeth Halberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 2023 – 30. april 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2023 – 30. april 2024 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 revisorers 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. maj 2024

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 underskud på 4.730.862 kr., som betragtes som mindre tilfredsstillende, men i overensstemmelse med ledelsens forventning, henset til udviklingen på ejendomsmarkedet, som i væsentligt omfang har påvirket resultaterne negativt i de kapitalandele hvor i selskabet har ejerandele.

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

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, 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 og 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 finansiell 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 anskaffelseskøbsværdien 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 nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

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 GÆLDSFORPLIGTELSE

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

RESULTATOPGØRELSE FOR REGNSKABSÅRET 1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024

Note

	2023/24	2022/23
	Kr.	Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	-138.113	-237.875
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	-138.113	-237.875
Resultat af kapitalinteresser	-1.428.063	5.183.032
Resultat af andre kapitalandele	-2.197.823	2.266.041
Finansielle indtægter	33.396	58
Finansielle omkostninger	-1.000.259	-471.504
RESULTAT FØR SKAT	-4.730.862	6.739.752
1 Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-4.730.862	6.739.752
 Der af ledelsen foreslås fordelt således:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-5.601.263	4.278.032
Overført til næste år	870.401	2.461.720
ÅRETS RESULTAT	-4.730.862	6.739.752

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

Note

	2023/24	2022/23
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
2 Kapitalinteresser	62.653.765	68.255.028
2 Andre kapitalandele	31.738.781	34.327.203
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	824.161	0
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>95.216.707</u>	<u>102.582.231</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>95.216.707</u>	<u>102.582.231</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	90.000	0
Andre tilgodehavender	191.489	58
TILGODEHAVENDER I ALT	<u>281.489</u>	<u>58</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>3.564.154</u>	<u>252.665</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>3.845.642</u>	<u>252.724</u>
AKTIVER I ALT	<u>99.062.350</u>	<u>102.834.955</u>

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

Note

	2023/24	2022/23
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL		
Anpartskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	32.064.879	37.666.142
Overført resultat	43.553.216	42.682.815
EGENKAPITAL I ALT	<u>75.698.095</u>	<u>80.428.957</u>
 KORTFRISTET GÆLD		
Gæld til kapitalejer	23.308.505	22.308.246
Anden gæld	55.750	97.752
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>23.364.255</u>	<u>22.405.998</u>
 PASSIVER I ALT	<u>99.062.350</u>	<u>102.834.955</u>

3 Personaleforhold

4 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	80.000	37.666.142	42.682.815	80.428.957
Årets resultat	0	-5.601.263	870.401	-4.730.862
Egenkapital ultimo	80.000	32.064.879	43.553.216	75.698.095

NOTER

	2023/24	2022/23
	Kr.	Kr.
1 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
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	30.588.886	20.768.001
Årets tilgang	0	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	37.666.142	13.559.202
Årets afgang	0	0
Årets resultat	-1.428.063	-2.197.823
Modtaget udbytte	-4.173.200	-390.600
	<u>32.064.879</u>	<u>10.970.780</u>
Værdireguleringer ultimo	32.064.879	10.970.780
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>62.653.765</u>	<u>31.738.781</u>

Årets urealiserede værdiregulering vedrørende andre kapitalandele indregnet til dagsværdi udgør -2.197.823 kr.

3 PERSONALEFORHOLD

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

4 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.