



## Revisionscentret Sønderborg

Godkendt Revisionsaktieselskab

**Tal med os** *Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

## Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS

Nordvesthavnsvej 22  
6400 Sønderborg

CVR-nr. 27 24 26 77

**Årsrapport for 2024**  
(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den 9.  
maj 2025

---

Bent Kristensen  
dirigent

## 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 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 5. april 2025

### Direktion

Bent Kristensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 5. april 2025

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

Claus Kindberg CMA  
Registreret revisor  
mne17021

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 1.011.736, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 9.877.210.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Elholm, Sønderborg ApS for 2024 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 2024 er aflagt i kr.

### 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 ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Bruttolejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen jfr. den indgåede lejekontrakt.

## Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommenes driftsudgifter omfatter ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, autodrift 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 samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	10-40 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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**

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.237.859</b>	<b>1.925</b>
Personaleomkostninger	1	-348.000	-348
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.889.859</b>	<b>1.577</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-545.257	-547
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.344.602</b>	<b>1.030</b>
Finansielle indtægter	2	32.798	128
Finansielle omkostninger	3	-79.814	-80
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.297.586</b>	<b>1.078</b>
Skat af årets resultat		-285.850	-238
<b>Årets resultat</b>		<b>1.011.736</b>	<b>840</b>
Foreslået udbytte		0	2.000
Overført resultat		1.011.736	-1.160
		<b>1.011.736</b>	<b>840</b>

## Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		14.168.737	14.714
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.168.737</b>	<b>14.714</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.168.737</b>	<b>14.714</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		248.180	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		447	2.059
Andre tilgodehavender		344.721	324
<b>Tilgodehavender</b>		<b>593.348</b>	<b>2.383</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.733.241</b>	<b>1.467</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.326.589</b>	<b>3.850</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.495.326</b>	<b>18.564</b>

## Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital		210.000	210
Overført resultat		9.667.210	8.656
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000
<b>Egenkapital</b>		<b>9.877.210</b>	<b>10.866</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.414.000	1.363
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.414.000</b>	<b>1.363</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.694.696	5.025
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.694.696</b>	<b>5.025</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	334.309	333
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17
Gæld til tilknyttede virksomheder		129.577	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		234.850	186
Anden gæld		304.423	285
Deposita		489.261	489
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.509.420</b>	<b>1.310</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.204.116</b>	<b>6.335</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.495.326</b>	<b>18.564</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2024 kr.	2023 t.kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	348.000	348		
	<b>348.000</b>	<b>348</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1		
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	107		
Andre finansielle indtægter	32.798	21		
	<b>32.798</b>	<b>128</b>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.001	0		
Andre finansielle omkostninger	74.813	80		
	<b>79.814</b>	<b>80</b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2024	31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.357.854	5.029.005	334.309	3.414.758
	<b>5.357.854</b>	<b>5.029.005</b>	<b>334.309</b>	<b>3.414.758</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bent Kristensen Holding A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede sambeskatningshæftelse fremgår af årsrapporten for moderselskabet.

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.029, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 14.169.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Bent Kristensen

Navn returneret af MitId: Bent Kristensen  
Direktør  
ID: 8ee5f317-f221-405c-894b-3610a5b3cc99  
IP-adresse: 77.241.128.60:32655  
Dato for underskrift: 10-05-2025 10:47:36 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Claus Kindberg

Navn returneret af MitId: Claus Kindberg  
Revisor  
ID: d7681c7d-a6c8-4c7f-baa2-7b2948740f1a  
IP-adresse: 95.154.16.7:36001  
Dato for underskrift: 10-05-2025 10:49:59 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Bent Kristensen

Navn returneret af MitId: Bent Kristensen  
Dirigent  
ID: 8ee5f317-f221-405c-894b-3610a5b3cc99  
IP-adresse: 77.241.128.60:6395  
Dato for underskrift: 10-05-2025 11:01:38 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



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).

This document has esignatur Agreement-ID: 66ff52SuWZu252543290