



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Skolegade 85, 2. sal  
6700 Esbjerg  
T +45 75 45 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

esbjerg@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Ellegaard Ejendomme Esbjerg ApS

Stenhuggervej 9, 6710 Esbjerg V.

**CVR-nr. 36 46 21 08**

## Årsrapport

**2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2024.

---

**John Ellegaard**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Ellegaard Ejendomme Esbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V., den 21. oktober 2024

### Direktion

John Ellegaard

Anne-Dorthe Ellegaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### **Til anpartshaverne i Ellegaard Ejendomme Esbjerg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ellegaard Ejendomme Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 21. oktober 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Kim Buus Mogensen**

statsautoriseret revisor  
mne35434

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ellegaard Ejendomme Esbjerg ApS Stenhuggervej 9 6710 Esbjerg V.  CVR-nr.: 36 46 21 08 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	John Ellegaard, Niels Storgårds Vej 22, 6730 Tjæreborg Anne-Dorthe Ellegaard, Niels Storgårds Vej 22, 6731 Tjæreborg
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85, 2.sal 6700 Esbjerg
<b>Modervirksomhed</b>	J. Ellegaard Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 189 t.kr. mod 310 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -110 t.kr. mod 51 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>189.061</b>	<b>309.750</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-87.037	-87.037
<b>Driftsresultat</b>	<b>102.024</b>	<b>222.713</b>
Andre finansielle indtægter	4.705	4.906
1 Øvrige finansielle omkostninger	-244.753	-162.098
<b>Resultat før skat</b>	<b>-138.024</b>	<b>65.521</b>
2 Skat af årets resultat	28.468	-14.476
<b>Årets resultat</b>	<b>-109.556</b>	<b>51.045</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	51.045
Disponeret fra overført resultat	-109.556	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-109.556</b>	<b>51.045</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.776.160	3.863.197
Materielle anlægsaktiver i alt	3.776.160	3.863.197
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.776.160</b>	<b>3.863.197</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	122.324	127.563
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	42.592	2.024
Andre tilgodehavender	193	63.568
Periodeafgrænsningsposter	22.632	21.993
Tilgodehavender i alt	187.741	215.148
Likvide beholdninger	298.660	170.164
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>486.401</b>	<b>385.312</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.262.561</b>	<b>4.248.509</b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	238.484	348.040
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>318.484</b>	<b>428.040</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	174.900	162.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>174.900</b>	<b>162.800</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.214.008	1.045.442
Gæld til pengeinstitutter	0	1.002.965
Anden gæld	101.484	101.484
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.315.492	2.149.891
Kortfristet del af langfristet gæld	74.000	178.000
Gæld til associerede virksomheder	1.323.508	1.272.604
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	9.944
Anden gæld	56.177	47.230
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.453.685	1.507.778
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.769.177</b>	<b>3.657.669</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.262.561</b>	<b>4.248.509</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2023	80.000	348.040	428.040
Årets overførte overskud eller underskud	0	-109.556	-109.556
	<b>80.000</b>	<b>238.484</b>	<b>318.484</b>

## Noter

---

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	244.753	162.098
	<u><b>244.753</b></u>	<u><b>162.098</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-40.568	-2.024
Årets regulering af udskudt skat	12.100	16.500
	<u><b>-28.468</b></u>	<u><b>14.476</b></u>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har selskabet udstedt et realkreditpantebrev på 2.300 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 3.776 t.kr.</p>		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ellegaard Ejendomme Esbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaleomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ellegaard Ejendomme Esbjerg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.