

**ELPO EJENDOMSSELSKAB APS**

Potmosevej 25  
8752 Østbirk

CVR-nr. 41 03 30 88

**ÅRSRAPPORT FOR 2024**

(5. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2025

---

Poul Damsgaard Nielsen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for ELPO Ejendomsselskab 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.

Horsens, den 21. maj 2025

### Direktion

Poul Damsgaard Nielsen  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### ***Til kapitalejeren i ELPO Ejendomsselskab ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for ELPO Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers 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.

Skanderborg, den 21. maj 2025

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Dennis Nymann  
Statsautoriseret revisor  
mne34469

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	ELPO Ejendomsselskab ApS Potmosevej 25 8752 Østbirk
	CVR-nr.: 41 03 30 88
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 20. december 2019
	Regnskabsår: 5. regnskabsår
	Hjemsted: Horsens
<b>Direktion</b>	Poul Damsgaard Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Dronning Sophies Allé 7D 8660 Skanderborg

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 232.526, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 487.484.

Selskabet har som følge af indeværende års underskud tabt selskabskapitalen, og selskabet er således omfattet af Selskabslovens §119. Selskabets ledelse forventer selskabskapitalen reetableret gennem fremtidig indtjening indenfor de kommende år og/eller gennem kapitalforhøjelse.

Selskabets kapitalejere har underskrevet støtteerklæring, hvori kapitalejerne støtter op om selskabets finansiering det kommende år.

Det er ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

### 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

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>211.262</b>	<b>426.015</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-89.818	-78.999
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>121.444</b>	<b>347.016</b>
Finansielle omkostninger	2	-419.080	-358.163
<b>Resultat før skat</b>		<b>-297.636</b>	<b>-11.147</b>
Skat af årets resultat	3	65.110	2.264
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-232.526</u></b>	<b><u>-8.883</u></b>
Overført resultat		-232.526	-8.883
		<b><u>-232.526</u></b>	<b><u>-8.883</u></b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	6.241.904	6.029.447
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>10.993</u>	<u>20.673</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.252.897</u></b>	<b><u>6.050.120</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.252.897</u></b>	<b><u>6.050.120</u></b>
Udskudt skatteaktiv		<u>13.305</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>13.305</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.073</u></b>	<b><u>36.825</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>18.378</u></b>	<b><u>36.825</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>6.271.275</u></u></b>	<b><u><u>6.086.945</u></u></b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-527.484	-294.958
<b>Egenkapital</b>		<b>-487.484</b>	<b>-254.958</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	51.805
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>51.805</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.547.096	2.676.342
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.547.096</b>	<b>2.676.342</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	184.033	184.679
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.100	10.479
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.959.882	3.393.891
Anden gæld		60.648	24.707
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.211.663</b>	<b>3.613.756</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.758.759</b>	<b>6.290.098</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.271.275</b>	<b>6.086.945</b>
Forudsætning om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-294.958	-254.958
Årets resultat	0	-232.526	-232.526
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>-527.484</b>	<b>-487.484</b>

## NOTER

### 1 Forudsætning om fortsat drift (going concern)

Selskabet har som følge af indeværende års underskud tabt selskabskapitalen, og selskabet er således omfattet af Selskabslovens §119. Selskabets ledelse forventer selskabskapitalen reetableret gennem fremtidig indtjening indenfor de kommende år og/eller gennem kapitalforhøjelse.

Selskabets kapitalejere har underskrevet støtteerklæring, hvori kapitalejerne støtter op om selskabets finansiering det kommende år.

Det er ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	260.991	205.428
Andre finansielle omkostninger	158.089	152.735
	<b>419.080</b>	<b>358.163</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-65.110	-2.264
	<b>-65.110</b>	<b>-2.264</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	6.199.355	48.400
Tilgang i årets løb	292.596	0
Kostpris 31. december 2024	6.491.951	48.400
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	169.909	27.727
Årets afskrivninger	80.138	9.680
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	250.047	37.407
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>6.241.904</b>	<b>10.993</b>

## NOTER

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.861.021	2.731.129	184.033	1.780.209
	<b>2.861.021</b>	<b>2.731.129</b>	<b>184.033</b>	<b>1.780.209</b>

### 6 Eventualforpligtelser

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.731, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 6.242.

### 8 Medarbejderforhold

	2024 kr.	2023 kr.
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1

## NOTER

### 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ELPO Ejendomsselskab 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

## NOTER

### 9 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### 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 tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### 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 poster direkte i egenkapitalen.

## NOTER

### 9 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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.

## NOTER

### 9 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

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 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.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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

### Poul Damsgaard Nielsen

Navn returneret af MitId: Poul Damsgaard Nielsen  
Direktør  
ID: 5c6a63f5-46f7-46b6-8cd3-c3ca812ab7af  
IP-adresse: 87.49.45.223:40897  
Dato for underskrift: 22-05-2025 08:35:42 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Dennis Nymann

Navn returneret af MitId: Dennis Nymann  
Revisor  
ID: b136fcc5-eb20-4081-9ce5-ebfa5f43181e  
IP-adresse: 87.104.85.70:54720  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 22-05-2025 10:09:41 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Poul Damsgaard Nielsen

Navn returneret af MitId: Poul Damsgaard Nielsen  
Dirigent  
ID: 5c6a63f5-46f7-46b6-8cd3-c3ca812ab7af  
IP-adresse: 87.49.45.223:18923  
Dato for underskrift: 22-05-2025 10:21:56 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: b084ebmWgmn252570746