



## Ejendomsselskabet Elbæk ApS

Nicolai Eigtveds Gade 36, st. tv  
1402 København K  
CVR-nr. 29848319

## Årsrapport 01.05.2023 - 30.04.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.09.2024

---

**Henrik Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.04.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Elbæk ApS  
Nicolai Eigtveds Gade 36, st. tv  
1402 København K

CVR-nr.: 29848319  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.05.2023 - 30.04.2024

## Direktion

Henrik Nielsen, direktør  
Else Signe Nielsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024 for Ejendomsselskabet Elbæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.09.2024

## Direktion

**Henrik Nielsen**  
direktør

**Else Signe Nielsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Elbæk ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elbæk ApS for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30.04.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19.09.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Stine Eva Grothen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29431

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter investering, udlejning og drift af fast ejendom.

Selskabet har i regnskabsåret solgt en ejendom og tre parkeringspladser, hvilket påvirker årets resultat positivt.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Nettoomsætning		1.963.438	2.143.325
Andre driftsindtægter		3.685.279	6.339.894
Vareforbrug		(473.254)	(626.329)
Andre eksterne omkostninger		(46.135)	(43.003)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.129.328</b>	<b>7.813.887</b>
Af- og nedskrivninger		(407.158)	(425.358)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.722.170</b>	<b>7.388.529</b>
Andre finansielle indtægter	1	373.021	241.391
Andre finansielle omkostninger	2	(666.795)	(913.306)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.428.396</b>	<b>6.716.614</b>
Skat af årets resultat	3	(941.247)	(1.477.655)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.487.149</b>	<b>5.238.959</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.487.149	5.238.959
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.487.149</b>	<b>5.238.959</b>

# Balance pr. 30.04.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		38.366.186	40.713.092
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>38.366.186</b>	<b>40.713.092</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		250.000	250.000
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>38.616.186</b>	<b>40.963.092</b>
Udskudt skat		284.378	145.936
<b>Tilgodehavender</b>		<b>284.378</b>	<b>145.936</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>252.750</b>	<b>5.452.675</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>537.128</b>	<b>5.598.611</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.153.314</b>	<b>46.561.703</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		12.330.287	8.843.138
<b>Egenkapital</b>		<b>17.330.287</b>	<b>13.843.138</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	7.186.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.079.689	1.428.591
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.079.689</b>	<b>8.614.591</b>
Deposita		566.751	707.649
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.500	35.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.673	66.672
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.047.414	23.106.228
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	187.975
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.743.338</b>	<b>24.103.974</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.823.027</b>	<b>32.718.565</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.153.314</b>	<b>46.561.703</b>
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	8.843.138	13.843.138
Årets resultat	0	3.487.149	3.487.149
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>12.330.287</b>	<b>17.330.287</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	9.771	0
Øvrige finansielle indtægter	363.250	241.391
	<b>373.021</b>	<b>241.391</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	666.795	740.000
Renteomkostninger i øvrigt	0	173.306
	<b>666.795</b>	<b>913.306</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.079.689	1.428.591
Ændring af udskudt skat	(138.442)	49.064
	<b>941.247</b>	<b>1.477.655</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	43.280.881
Afgange	(2.121.748)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>41.159.133</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.567.789)
Årets afskrivninger	(407.158)
Tilbageførsel ved afgang	182.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.792.947)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>38.366.186</b>

## 5 Finansielle aktiver

	<b>Andre værdipapirer og kapital- andele kr.</b>
Kostpris primo	250.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>250.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>250.000</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.</b>
Skyldige sambeskatningsbidrag	1.079.689
	<b>1.079.689</b>

Der forekommer ingen gæld efter 5 år.

## 7 Personaleforhold

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

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Elbæk Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på samlet 5.000 t.kr. i ejendomme. Ejerpantebrevene ligger ikke til sikkerhed for gæld.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets ejendomsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til kostpris på balancedagen. Såfremt dagsværdien er lavere, nedskrives til denne værdi.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.