

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Elvar Ejendomme ApS

**Stavnsholtvej 190
3520 Farum**

CVR-nr. 29 44 32 70

Årsrapport 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. december 2020

Bo Elver Jørgensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 2019/20	9
Balance pr. 30. juni 2020	10
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	11
Noter	12 - 13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Elvar Ejendomme ApS
Stavsholtvej 190
3520 Farum

CVR-nr.: 29 44 32 70
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Direktion Bo Elver Jørgensen

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Elvar Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 30. november 2020

Direktion

Bo Elver Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Elvar Ejendomme ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Elvar Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets egenkapital er ikke længere negativ men selskabet har afgivet omfattende kautionsforpligtelse vedrørende ejendomsprojekter.

Endvidere er størstedelen af selskabets tilgodehavender relateret til disse ejendomsprojekter. Enkelte ejendomsprojekter har negativt likviditetsflow, hvorfor værdiansættelse af tilgodehavender er usikker samt muligheden for aktualisering af kautionsforpligtelse ikke kan udelukkes.

Som følge heraf er der efter vores opfattelse betydelig usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

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 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 revisionshandlingerne 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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 REVISIONSPÅTEGNING**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.

Helsingør, den 30. november 2020

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30 19 52 64

Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne8285

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er selskabs- og ejendomsadministration.

Usædvanlige forhold, der kan have påvirket indregningen eller målingen

Der har ikke været usædvanlige forhold i året for aflæggelse af årsregnskabet. Der henvises dog til note 1, hvor usikkerhed om aktualisering af kautionsforpligtelser medfører usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Der henvises endvidere til note 6, hvoraf fremgår, at der er usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af andre tilgodehavender.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 45.094 kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 17.599 kr. pr. 30. juni 2020.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling

Direktionen forventer, at resultatet i år 2020/21 vil udvise et positivt resultat.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Elvar Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende indtægter for ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste/tab ved afhændelse af materielle aktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skatteomkostninger

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 5 år
Indretning af lejede lokaler, 10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapir og kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		106.951	142.715
Personaleomkostninger	2	-20.086	0
Af- og nedskrivninger		-13.125	-10.341
Resultat af ordinær drift		73.740	132.374
Finansielle indtægter		778	0
Finansielle omkostninger		-2.312	-225
Ordinært resultat før skat		72.206	132.149
Skat af årets resultat	3	-27.112	-36.366
ÅRETS RESULTAT		45.094	95.783
Resultatdisponering:			
Overført resultat		45.094	95.783
		45.094	95.783

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. JUNI 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
AKTIVER			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.119	12.893
Indretning af lejede lokaler		117.384	54.067
Materielle anlægsaktiver i alt	4	126.503	66.960
Andre værdipapirer og kapitalandele		3	3
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	3	3
ANLÆGSAKTIVER I ALT		126.506	66.963
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.625	0
Andre tilgodehavender	6	2.002.729	1.987.886
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		7.874	0
Tilgodehavender i alt		2.063.228	1.987.886
Likvide beholdninger		13.372	72.177
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.076.600	2.060.063
AKTIVER I ALT		2.203.106	2.127.026
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-107.401	-152.495
EGENKAPITAL I ALT		17.599	-27.495
Udskudt skat		3.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		3.000	0
Skyldig selskabsskat		24.112	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		24.112	0
Skyldig selskabsskat		38.075	36.366
Anden gæld		2.120.320	2.118.155
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.158.395	2.154.521
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		2.182.507	2.154.521
PASSIVER I ALT		2.203.106	2.127.026
Usikkerhed om going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2019/20

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
Selskabskapital:		
Primo	125.000	125.000
Ultimo i alt	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat:		
Primo	-152.495	-248.278
Tilgang	45.094	95.783
Ultimo i alt	<u>-107.401</u>	<u>-152.495</u>
Egenkapital i alt	<u><u>17.599</u></u>	<u><u>-27.495</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets årsrapport er aflagt med fortsat drift for øje. Egenkapitalen forventes at blive reetableret gennem fremtidige positive pengestrømme men selskabet har stadig væsentlige kautionsforpligtelser, som kan aktualiseres. Selskabets underbalance er finansieret af selskab med beslægtet ejerskab, hvorfor det er ledelsens opfattelse, at selskabet kan fortsætte driften.

	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	20.000	0
Omkostninger til social sikring	86	0
Personaleomkostninger	20.086	0
Gennemsnitligt antal ansatte	1	0
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	24.112	36.366
Ændring i udskudt skat	3.000	0
Skat af årets resultat	27.112	36.366
4. Materielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:		
Kostpris, primo	18.868	18.868
Kostpris, ultimo	18.868	18.868
Af- og nedskrivninger, primo	-5.975	-2.201
Afskrivninger	-3.774	-3.774
Af- og nedskrivninger, ultimo	-9.749	-5.975
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	9.119	12.893
Indretning af lejede lokaler:		
Kostpris, primo	65.664	65.664
Tilgang	72.669	0
Kostpris, ultimo	138.333	65.664
Af- og nedskrivninger, primo	-11.597	-5.030
Afskrivninger	-9.352	-6.567
Af- og nedskrivninger, ultimo	-20.949	-11.597
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	117.384	54.067

ÅRSREGNSKAB**NOTER**

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5. Finansielle anlægsaktiver		
Andre værdipapirer og kapitalandele:		
Kostpris, primo	3	3
Kostpris, ultimo	3	3
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	3	3

Finansielle anlægsaktiver består af andele i K/S Midtjylland, K/S Silkeborg og K/S Bytoften.

6. Information om andre tilgodehavender

Størstedelen af andre tilgodehavender relaterer sig til tilgodehavende hos ejendomsprojekter. Disse ejendomsprojekter har negativt likviditetsflow. Tilgodehavenderne er derfor forbundet med stor usikkerhed.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er kommanditist i K/S Midtjylland, K/S Bytoften og K/S Silkeborg samt komplementar i K/S Midtjylland, K/S Bytoften og K/S Silkeborg og hæfter som komplementar og Kommanditist for kommanditselskabernes samlede gæld på ca. 30 mio.kr.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Bo Elver Jørgensen

Direktør og dirigent

På vegne af: Elvar Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-807448478454

IP: 94.18.xxx.xxx

2020-12-04 11:10:43Z

NEM ID 

Peter Kallermann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 217.74.xxx.xxx

2020-12-04 11:17:49Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>