



**Ejendomsselskabet Elskjærbakken
A/S**

Søvænget 17
8600 Silkeborg
CVR-nr. 29839980

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.05.2020

Bjarne Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Elskjærbacken A/S

Søvænget 17

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29839980

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Søren Thygesen, formand

Bjarne Nielsen

Jesper Bjarne Haugaard

Direktion

Bjarne Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet Elskjærbakken A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 19.05.2020

Direktion

Bjarne Nielsen

Bestyrelse

Søren Thygesen
formand

Bjarne Nielsen

Jesper Bjarne Hugaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Elskjærbakken A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elskjærbakken A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

Esbjerg, den 19.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Stig Petersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35464

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af erhvervslokaler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 2.685 t.kr. mod et overskud i 2018 på 479 t.kr. Der forventes et resultat i 2020 på niveau med 2018 (forrige år).

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020, vil i større eller mindre grad påvirke selskabets lejere. Om end det stadig er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering at udbruddet ikke vil have økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

Baseret på en forudsætning om at effekten af COVID-19 vil aftage i løbet af 3. kvartal 2020, har selskabets ledelse vurderet, at der ikke er behov for tilpasninger og nedskrivninger i årsregnskabet.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		648.477	643.568
Af- og nedskrivninger	1	2.080.000	(110.000)
Driftsresultat		2.728.477	533.568
Andre finansielle omkostninger	2	(27.248)	(44.526)
Resultat før skat		2.701.229	489.042
Skat af årets resultat	3	(15.781)	(10.300)
Årets resultat		2.685.448	478.742
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.685.448	478.742
Resultatdisponering		2.685.448	478.742

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		8.000.000	5.920.000
Materielle aktiver	4	8.000.000	5.920.000
Anlægsaktiver		8.000.000	5.920.000
Aktiver		8.000.000	5.920.000

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		949.839	(1.735.609)
Egenkapital		3.949.839	1.264.391
Gæld til realkreditinstitutter		3.317.816	3.539.323
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.317.816	3.539.323
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	220.143	220.143
Gæld til tilknyttede virksomheder		409.641	804.632
Skyldige sambeskatningsbidrag		15.781	10.300
Anden gæld		86.780	81.211
Kortfristede gældsforpligtelser		732.345	1.116.286
Gældsforpligtelser		4.050.161	4.655.609
Passiver		8.000.000	5.920.000
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	(1.735.609)	1.264.391
Årets resultat	0	2.685.448	2.685.448
Egenkapital ultimo	3.000.000	949.839	3.949.839

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	110.000	110.000
Nedskrivninger af materielle aktiver	(2.190.000)	0
	(2.080.000)	110.000

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.093	16.541
Renteomkostninger i øvrigt	19.155	27.985
	27.248	44.526

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	15.781	10.300
	15.781	10.300

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	14.886.667
Kostpris ultimo	14.886.667
Af- og nedskrivninger primo	(8.966.667)
Tilbageførsel af nedskrivninger	2.190.000
Årets afskrivninger	(110.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(6.886.667)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.000.000

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	220.143	220.143	3.317.816	2.441.000
	220.143	220.143	3.317.816	2.441.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjarne Nielsen Herning Holding ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev i ejendom nom. 7.255.000 kr. i behold (ubenyttet).

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 8.000.000 kr.

8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Nielsen Car Group ApS, Søværnet 17, 8600 Silkeborg.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er, udover nedenstående punkt omkring ejendomme, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har revurderet målingen af selskabets ejendom. I vurderingen har man vurderet at ejendommen fremover måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på baggrund af regelmæssige vurderinger af dagsværdien. Vurderingen foretages af ekstern vurderingsmand.

Ændringen i regnskabsmæssige skøn har forøget aktiverne med 2.190 t.kr., resultatet samt egenkapitalen med samme beløb.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes efter faktureringsprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger og kontorholdsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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 og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

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

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 Bjarne Nielsen Herning Holding ApS og alle dets 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 tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på baggrund af regelmæssige vurderinger af dagsværdien. Vurderingen foretages af ekstern vurderingsmand. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

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. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.