

## Elkærhus A/S

Stagehøjvej 1  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30 36 57 04

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. juni 2016

---

Hans Mortensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for Elkærhus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15. juni 2016

## Direktion

Hans Henrik Møller Mortensen

## Bestyrelse

Lars Egebjerg Pontoppidan  
formand

Hans Henrik Møller Mortensen

Jon Søberg

# Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Elkærhus A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Elkærhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og afgivet udtalelse herom.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henvises til omtalen i note 9 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling, hvor usikkerhederne ved vurderingen af nettorealisationsværdien af selskabets ejendomsprojekter er omtalt. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af de omtalte usikkerheder.

# Den uafhængige revisors påtegning

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 15. juni 2016

**REVISORERNE HOSTRUPHUS**

**Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 20 56 04 95

Per Krogh

registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Elkærhus A/S Stagehøjvej 1 8600 Silkeborg  CVR-nr.: 30 36 57 04 Stiftet: 14. marts 2007 Hjemstedskommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Egebjerg Pontoppidan (formand) Hans Henrik Møller Mortensen Jon Søberg
<b>Direktion</b>	Hans Henrik Møller Mortensen
<b>Revision</b>	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udvikling af boligområdet Elkærhus, beliggende i Børkop, herunder salg af grunde og byggeretter samt opførelse og salg af boliger.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet indregner igangværende projekter for egen regning til oparbejdet kostpris pr. balancedagen med fradrag for eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdi.

Selskabet har igangværende projekter, som strækker sig over flere regnskabsperioder, hvorfor uforudsete fremtidige forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på måling af disse projekter. Selskabets måling af projekter for egen regning er behæftet med væsentlig usikkerhed som følge af den generelle udvikling på såvel det finansielle marked som ejendomsmarkedet de seneste år. I særdeleshed er værdien af grundstykker afhængig af de fremtidige konjunkturer, og værdien pr. 31. december 2015 kan således påvirkes både negativt og positivt.

Selskabet har et bruttoaktiv vedrørende udskudt skat, som selskabet har vurderet til kr. 0. Selskabets ledelse har vurderet, at selskabet ikke inden for de kommende 3-5 år vil være i stand til at generere tilstrækkelige resultater til udnyttelse af de akkumulerede skattemæssige underskud, og der er som følge heraf ikke indregnet et udskudt skatteaktiv. Indregning af det udskudte skatteaktiv ville være behæftet med en del usikkerhed, og udnyttelsesmulighederne er stærkt forbundet med ledelsens muligheder for at afhænde grundstykkerne.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for indeværend år udviser et underskud på tkr. 137 mod et underskud året før på tkr. 3.056. Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

# Resultatopgørelse

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	187.587	-1.294.108
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	50.225
2 Finansielle indtægter	201.581	10.425
3 Finansielle omkostninger	<u>-525.947</u>	<u>-624.660</u>
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<u>-136.778</u>	<u>-1.858.118</u>
Skat af årets resultat	0	-1.198.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>-136.778</u></u>	<u><u>-3.056.118</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	<u>-136.778</u>	<u>-3.056.118</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>-136.778</u></u>	<u><u>-3.056.118</u></u>



# Balance

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>Varebeholdninger</b>	<u>14.896.232</u>	<u>20.441.930</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.675	680
Andre tilgodehavender	1.159.270	262.831
Periodeafgrænsningsposter	8.316	0
<b>Tilgodehavender</b>	<u>1.177.261</u>	<u>263.511</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>155.849</u>	<u>2.777.066</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>16.229.342</u>	<u>23.482.507</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>16.229.342</u>	<u>23.482.507</u>

# Balance

Note	2015	2014
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
	2.000.000	2.000.000
	6.484.884	10.893.971
4	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>12.893.971</b>
	765.000	765.000
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>765.000</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.753.596
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.753.596</b>
	252.000	550.000
	1.758.233	6.567.517
	140.425	384.178
	107.850	523.495
	35.950	44.750
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.069.940</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>9.823.536</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>23.482.507</b>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7	Eventualaktiver	
8	Eventualforpligtelser	
9	Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling	
10	Ejerforhold	

# Noter

Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Gevinst ved salg af kapitalandele	0	50.225
	<u>0</u>	<u>50.225</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	30.938	8.056
Andre finansielle indtægter	170.643	2.369
	<u>201.581</u>	<u>10.425</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	525.947	624.660
	<u>525.947</u>	<u>624.660</u>
<b>4 Egenkapital</b>		
<i>Aktiekapital</i>		
Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført fra tidligere år	10.893.971	13.950.089
Køb af egne aktier	-4.272.309	0
Overført årets resultat	-136.778	-3.056.118
	<u>6.484.884</u>	<u>10.893.971</u>
<b>5 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	3.677.000	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	1.008.000	1.753.596
<i>Langfristet del</i>	4.685.000	1.753.596
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	252.000	550.000
	<u>4.937.000</u>	<u>2.303.596</u>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld samt bankgæld er der givet pant i varebeholdninger i form af grundarealer og byggeprojekter for egen regning.		
<b>7 Eventualaktiver</b>		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på tkr. 1.538, der vedrører skattemæssigt underskud, som under hensyntagen til usikkerhed for udnyttelse heraf indenfor en periode på 3-5 år ikke er aktiveret.		

# Noter

Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
------	--------------------	--------------------

## 8 Eventualforpligtelser

Der er pr. 31. december 2015 stillet bankgarantier for kr. 1.039.843 overfor Vejle Kommune.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidært for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

## 9 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Selskabet indregner igangværende projekter for egen regning til oparbejdet kostpris pr. balancedagen med fradrag for eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdi.

Selskabet har igangværende projekter, som strækker sig over flere regnskabsperioder, hvorfor uforudsete fremtidige forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på måling af disse projekter. Selskabets måling af projekter for egen regning er behæftet med væsentlig usikkerhed som følge af den generelle udvikling på såvel det finansielle marked som ejendomsmarkedet de seneste år. I særdeleshed er værdien af grundstykker afhængig af de fremtidige konjunkturer, og værdien pr. 31. december 2015 kan således påvirkes både negativt og positivt.

## 10 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

	Nominelt	Andel
ARK-DES A/S, Chr. Winthers Vej 15, 8600 Silkeborg	1.000.000	50,00%
Casa Futura Sjælland ApS, Torvet 1A, 8600 Silkeborg	334.000	16,70%
Elkærhus A/S, Stagehøjvej 1, 8600 Silkeborg	<u>666.000</u>	<u>33,30%</u>
	<u><u>2.000.000</u></u>	<u><u>100,00%</u></u>

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Finansielle poster

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 m.v.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Varebeholdninger

Grundarealer og byggeprojekter for egen regning måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Finansielle omkostninger på lån til finansiering af byggeprojekter indregnes til kostpris, såfremt de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes som et skøn, når der foreligger en retslig eller faktisk forpligtelse, og der er sandsynligt at forpligtelsen vil medføre et forbrug af økonomiske ressourcer.

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede restomkostninger på solgte grundstykker.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Penneo

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

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

## Hans Henrik Møller Mortensen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-406832975650

IP: 195.249.239.54

15-06-2016 kl. 15:13:20 UTC

NEM ID 

## Hans Henrik Møller Mortensen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-406832975650

IP: 195.249.239.54

15-06-2016 kl. 15:13:20 UTC

NEM ID 

## Lars Egebjerg Pontoppidan

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-659221259897

IP: 217.198.211.110

16-06-2016 kl. 13:04:31 UTC

NEM ID 

## Jon Søberg

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-873352655951

IP: 89.249.12.106

16-06-2016 kl. 14:06:26 UTC

NEM ID 

## Per Krogh

registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1185965913882

IP: 152.115.86.124

16-06-2016 kl. 14:25:24 UTC

NEM ID 

## Hans Henrik Møller Mortensen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-406832975650

IP: 195.249.239.54

17-06-2016 kl. 05:22:32 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G8L2F4X38-DETSL-EC6Y2-MKING-QDUAD

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 tidsstempelt 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](mailto: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>