

Elkærhus A/S
Stagehøjvej 1, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 30 36 57 04

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2018.

Hans Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Elkærhus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 8. maj 2018

Direktion

Hans Henrik Møller Mortensen

Bestyrelse

Lars Egebjerg Pontoppidan
Formand

Anna Mortensen

Hans Henrik Møller Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Elkærhus A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Elkærhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henvises til omtalen i noterne 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlinger 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Silkeborg, den 8. maj 2018

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34087

Per Krogh
Registreret revisor
MNE-nr. 1016

Selskabsoplysninger

Selskabet	Elkærhus A/S Stagehøjvej 1 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 30 36 57 04
	Stiftet: 14. marts 2007
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Egebjerg Pontoppidan, Formand Anna Mortensen Hans Henrik Møller Mortensen
Direktion	Hans Henrik Møller Mortensen
Revision	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af 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 2017 kan således påvirkes både positivt og negativt.

Selskabets varebeholdning er værdiansat eksklusiv moms og eksklusiv mæglerhonorar. Værdien er opgjort på baggrund af en vurdering fra en anerkendt autoriseret ejendomsmægler og ud fra, at varebeholdningen skal sælges nu og indenfor 6 måneder.

Selskabet har et bruttoaktiv vedrørende udskudt skat, som selskabet har vurderet til 0 kr. 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 496 t.kr. mod -2.769 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør nom. 666.000 kr., hvilket svarer til 33,30 % af virksomhedskapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elkærhus A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger er værdiansat eksklusiv moms og eksklusiv mæglerhonorar. Værdien er opgjort på baggrund af en vurdering fra en anerkendt autoriseret ejendomsmægler og ud fra, at varebeholdningen skal sælges nu og indenfor 6 måneder.

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Andre hensatte forpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	558.732	-2.180.113
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-440.000
Andre finansielle indtægter	140.940	115.596
2 Øvrige finansielle omkostninger	-203.513	-264.369
Årets resultat	496.159	-2.768.886
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	496.159	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.768.886
Disponeret i alt	496.159	-2.768.886

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger	16.500.000	14.376.600
Varebeholdninger i alt	16.500.000	14.376.600
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.690.258	3.487.755
Andre tilgodehavender	28.250	35.354
Periodeafgrænsningsposter	15.364	15.180
Tilgodehavender i alt	3.733.872	3.538.289
Likvide beholdninger	90	66.590
Omsætningsaktiver i alt	20.233.962	17.981.479
Aktiver i alt	20.233.962	17.981.479

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
4 Overført resultat	4.212.157	3.715.998
Egenkapital i alt	6.212.157	5.715.998
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	250.000	250.000
Hensatte forpligtelser i alt	250.000	250.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	9.102.642	9.384.858
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.102.642	9.384.858
Kortfristet del af langfristet gæld	356.000	430.000
Gæld til pengeinstitutter	1.249.358	1.278.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser	187.330	145.043
Anden gæld	2.830.925	722.183
Periodeafgrænsningsposter	45.550	54.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.669.163	2.630.623
Gældsforpligtelser i alt	13.771.805	12.015.481
Passiver i alt	20.233.962	17.981.479

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter
- 7 Nærtstående parter

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. 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 målingen 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 2017 kan således påvirkes både positivt og negativt.		
Der henvises til ledelsesberetningen.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>203.513</u>	<u>264.369</u>
	<u>203.513</u>	<u>264.369</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	3.715.998	6.484.884
Årets overførte overskud eller underskud	<u>496.159</u>	<u>-2.768.886</u>
	<u>4.212.157</u>	<u>3.715.998</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld samt gæld til pengeinstitutter er der givet pant i varebeholdninger i form af grundarealer samt igangværende og afsluttede byggeprojekter for egen regning.		

Noter

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 1.406 t.kr., der vedrører skattemæssigt underskud, som underhensyntagen til usikkerhed for udnyttelse heraf inden for en periode på 3-5 år ikke er aktiveret.

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ARK-DES A/S, CVR-nr. 29 42 56 39 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

7. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

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

Ark-Des A/S
Chr. Winthers Vej 15
8600 Silkeborg

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.”

Hans Henrik Møller Mortensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-406832975650

IP: 178.157.200.84

2018-05-14 10:03:19Z

NEM ID 

Hans Henrik Møller Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-406832975650

IP: 178.157.200.84

2018-05-14 10:03:19Z

NEM ID 

Lars Egebjerg Pontoppidan

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-659221259897

IP: 78.156.107.209

2018-05-15 15:25:48Z

NEM ID 

Anna Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-436599330118

IP: 195.249.239.54

2018-05-16 07:07:11Z

NEM ID 

Per Krogh

Registreret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:32380051

IP: 92.246.12.100

2018-05-16 07:30:29Z

NEM ID 

Per Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:84233143

IP: 92.246.12.100

2018-05-17 10:24:38Z

NEM ID 

Hans Henrik Møller Mortensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-406832975650

IP: 178.157.200.84

2018-05-19 11:10:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VEBV1-LWSNK-Y07EK-LP3QB-LP3QB-SY64Z-5NE01

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>. 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>