

# **ELVERHØJ EJENDOMME ApS**

Algade 23D  
9300 Sæby

Årsrapport  
1. maj 2019 - 30. april 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**12/10/2020**

**Poul Erik Nielsen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ELVERHØJ EJENDOMME ApS Algade 23D 9300 Sæby  e-mailadresse: ehe@ehe.dk  CVR-nr: 31854377 Regnskabsår: 01/05/2019 - 30/04/2020
<b>Revisor</b>	REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Læsøvej 5 9800 Hjørring DK Danmark CVR-nr: 15137371 P-enhed: 1008783795

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. maj 2019 - 30. april 2020 for ELVERHØJ EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Sæby, den 07/10/2020

## Direktion

Poul Erik Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Elverhøj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Elverhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, 07/10/2020

Tage Kilsgaard Rasmussen , mne9212

statsaut. revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET

REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 15137371

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver ejendomsudlejning.

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I forholdt til sidste regnskabsår har der ikke fundet væsentlige ændringer sted.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når der 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 eksisterede på balancedagen.

I medfør af lov nr. 99 af 18/2 2004 værdiansættes investeringsejendomme til kostpris med tillæg af opskrivninger og fratrukket afskrivninger.

Forpligtelser, der er forbundet til investeringsejendomme, værdiansættes til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Lejeindtægter medtages i det år, som kan henføres til regnskabsåret.

### 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Til afskrivningsgrundlaget lægges opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Scrapværdi for bygninger er indregnet til tkr. 13.500.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger incl. prioritetsomkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i

brug.

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Ombygninger	Bygningens restlevetid
Opskrivninger	Bygningens restlevetid
Prioritetsomkostninger	20 år
Installationer	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi. Kursregulering til dagsværdi indregnes under finansielle poster.

I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til en kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser forbundet til investeringsejendomme værdiansættes som omtalt under "Generelt om indregning og måling".



Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. maj 2019 - 30. apr. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.593.667</b>	<b>1.407.430</b>
Personaleomkostninger .....	1	-473.458	-478.329
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-182.201	-166.359
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>938.008</b>	<b>762.742</b>
Andre finansielle indtægter .....		26	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-290.524	-243.492
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>647.510</b>	<b>519.250</b>
Skat af årets resultat .....		-189.466	-123.575
<b>Årets resultat</b> .....		<b>458.044</b>	<b>395.675</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		458.044	395.675
<b>I alt</b> .....		<b>458.044</b>	<b>395.675</b>

# Balance 30. april 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger .....		29.020.136	26.750.008
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		29.700	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>29.049.836</b>	<b>26.750.008</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>29.049.836</b>	<b>26.750.008</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		0	80.981
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>80.981</b>
Andre tilgodehavender .....		21.777	10.975
Periodeafgrænsningsposter .....		21.919	20.465
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>43.696</b>	<b>31.440</b>
Likvide beholdninger .....		158.077	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>201.773</b>	<b>112.421</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>29.251.609</b>	<b>26.862.429</b>

# Balance 30. april 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		12.714.085	12.256.041
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.839.085</b>	<b>12.381.041</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.113.728	1.095.945
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.113.728</b>	<b>1.095.945</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		10.333.874	10.566.004
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>10.333.874</b>	<b>10.566.004</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		331.733	324.478
Gæld til banker .....		0	167.643
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		62.837	33.926
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.470.037	1.464.196
Skyldig selskabsskat .....		171.683	101.841
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		315.024	128.595
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		24.828	27.519
Deposita .....		588.780	571.241
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.964.922</b>	<b>2.819.439</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.298.796</b>	<b>13.385.443</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>29.251.609</b>	<b>26.862.429</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	374.584	374.584
Pensionsbidrag	96.888	96.888
Andre omkostninger til social sikring	1.986	6.857
	<b>473.458</b>	<b>478.329</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	8.970.557
	<b>8.970.557</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tegnestuen Elverhøj Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom for eventuelle indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for nom. kr. 11.209.000 realkreditpantebreve med restgæld på kr. 10.665.607:		
Grunde og bygninger, bogført værdi	26.583.649	26.750.008
	<b>26.583.649</b>	<b>26.750.008</b>

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1