



Elmely ApS

**Åsvej 10
7700 Thisted**

CVR-nr. 33 95 56 34

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2021

Niels Støvring Dyssekær Andersen
dirigent





Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11





Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Elmely ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kallerup, den 22. maj 2021

Direktion

Niels Støvring Dyssekær
Andersen
direktør





Selskabsoplysninger

Selskabet

Elmely ApS
Åsvej 10
7700 Thisted

Telefon: 22164319

Hjemmeside: www.jyskudlejning.dk

CVR-nr.: 33 95 56 34

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 3. oktober 2011

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Thisted

Direktion

Niels Støvring Dyssekær Andersen, direktør

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 22. maj 2021 på selskabets adresse.





Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af fastejendom, investering og derefter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.





Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elmely ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.





Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, der omfatter servicepakker og forlængede garantier vedrørende solgte produkter og entrepriser, indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.





Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.





Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.





Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		12.999	1.208	28.589
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		12.999	1.208	28.589
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-22.495	-22.495	-22.495
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-9.496	-21.287	6.094
Resultat før finansielle poster		-9.496	-21.287	6.094
Finansielle omkostninger	3	-23.066	-55.141	-51.376
Resultat før skat		-32.562	-76.428	-45.282
Skat af årets resultat	4	0	2.541	0
Årets resultat		-32.562	-73.887	-45.282
Overført resultat		-32.562	-73.887	-45.282
		-32.562	-73.887	-45.282





Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver				
Grunde og bygninger		<u>1.122.295</u>	<u>1.144.790</u>	<u>1.167.285</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.122.295</u>	<u>1.144.790</u>	<u>1.167.285</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.122.295</u>	<u>1.144.790</u>	<u>1.167.285</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.122.295</u></u>	<u><u>1.144.790</u></u>	<u><u>1.167.285</u></u>





Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Passiver				
Virksomhedskapital		80.000	80.000	80.000
Overført resultat		-465.075	-432.512	-358.625
Egenkapital	5	-385.075	-352.512	-278.625
Gæld til realkreditinstitutter		573.232	611.095	651.427
Andre kreditinstitutter		0	0	13.820
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		897.138	848.035	702.481
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.470.370	1.459.130	1.367.728
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	37.000	37.000	67.000
Anden gæld		0	1.172	11.182
Kortfristede gældsforpligtelser		37.000	38.172	78.182
Gældsforpligtelser i alt		1.507.370	1.497.302	1.445.910
Passiver i alt		1.122.295	1.144.790	1.167.285
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	8			
Eventualforpligtelser	9			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10			





Noter

	2020 kr.	2019 kr.	2018 kr.
1 Nettoomsætning			
Omsætning	25.000	30.000	30.000
Nettoomsætning i alt	25.000	30.000	30.000
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver			
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	22.495	22.495	22.495
	22.495	22.495	22.495
3 Finansielle omkostninger	2020 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Andre finansielle omkostninger	23.066	55.141	51.376
	23.066	55.141	51.376
4 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	0	-2.541	0
	0	-2.541	0
5 Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	-432.513	-352.513
Årets resultat	0	-32.562	-32.562
Egenkapital 31. december 2020	80.000	-465.075	-385.075





Noter

5 Egenkapital (fortsat)

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	-358.625	-278.625
Årets resultat	0	-73.887	-73.887
Egenkapital 31. december 2019	<u>80.000</u>	<u>-432.512</u>	<u>-352.512</u>

Virksomhedskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.





Noter

6 Hensættelse til udskudt skat

Immaterielle anlægsaktiver	246.905	0	0
Skattemæssigt underskud	-246.905	0	0
	0	0	0

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	648.095	610.232	37.000	628.000
Andre kreditinstitutter	0	0	0	86.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	848.035	897.138	0	0
	1.496.130	1.507.370	37.000	714.000

8 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Efter regnskabsårets afslutning er udbruddet af Corona-virus stadig aktivt, og regeringen og dens røde støttepartier har fastholdt deres tiltag for at dæmme op for smittespredningen.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere de samfundsøkonomiske konsekvenser af de gennemførte restriktioner eller konsekvenserne heraf for selskabet.

Regeringen har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag og må forventes at gennemføre yderligere støttetiltag såfremt statsminister Mette Frederiksen vurderer det gavnligt for hendes stemmetal.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage en beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus, der kan sættes to streger under, men det kan konstateres, at markedet for udlejning, som selskabet opererer i ikke har været negativt påvirket - dermed har selskabet ikke for nuværende haft økonomiske gener af Corona-virus.

Koncernen som selskabet indgår i, har tjent gode penge på aktiemarkedet i 2020, og er gået betydeligt styrket ind i 2021.





Noter

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 610, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 1.122.

