

ELKÆR-INVEST A/S

Enggårdstoft 103
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

09/05/2018

Brian Elkær Mathiassen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ELKÆR-INVEST A/S

Enggårdstoft 103

7120 Vejle Øst

Telefonnummer: 28874001

CVR-nr: 36433221

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2017 til 31. december 2017 for Elkær-invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

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

Under henvisning til lovgivningens regler blev det vedtaget på sidste års generalforsamling, at selskabets årsregnskaber fortsat ikke skal revideres. Ledelsen skal i den forbindelse bekræfte, at selskabet fuldt ud opfylder kravene for at være fritaget for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30/04/2018

Direktion

Brian Elkær Mathiassen
Direktør

Bestyrelse

Elkær Mathiassen

Joachim Elkær Mathiassen

Brian Elkær Mathiassen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Elkær-invest ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Elkær-invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, 30/04/2018

Jørgen Gilling , mne5318
Statsaut. revisor
Revisionsfirmaet Jørgen Gilling
CVR: 18619407

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med udlejning af en udlejningsejendom opdelt i 19 ejerlejligheder samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 andrager kr. 2.656.394, der må anses for at være særdeles tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år at kunne udvise tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2017 andrager kr. 3.421.084 efter årets overførsler.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Årsrapporten for 1. januar 2017 til 31. december 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den anvendte regnskabspraksis er normalt anvendt i sammenlignelige virksomheder og er uændret i forhold til tidligere regnskabsår.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING:

Aktiverne 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 ressourcer 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 aktuelle amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. Omsætningen vedrører udlejning af selskabets ejendomme.

Andre driftsindtægter:

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder eventuel fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og eventuelle pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder eventuelt tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens drift herunder administration m.v.

Omsætningen indregnes som ovenfor anført efter faktureringsprincippet og øvrige indtægter indregnes ligeledes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

BRUTTOFORTJENESTE/-TAB:

Selskabet har valgt at anvende bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter nettoomsætning, vareforbrug og nogle omkostninger samles i en nettopost benævnt bruttofortjeneste/-tab.

Balance

ANLÆGSAKTIVER:

GRUNDE OG BYGNINGER:

Erhvervsejendommene er investeringsejendomme, der værdireguleres til dagsværdien på ejendommene i forbindelse med årets regnskabsafslutning.

Dagsværdien er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for beregningen af ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelsesomkostninger og lignende. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Der er for ejendommene anvendt en afkastgrad i størrelsesordenen 5-7%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer til at være forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

OMSÆTNINGSAKTIVER:

Eventuelle tilgodehavender er opgjort på grundlag af en individuel vurdering. Der er hensat til tab i nødvendigt omfang på grundlag af denne vurdering.

GÆLD:

Gæld medtages til nominel værdi og den andel af gælden, der eventuelt forfalder senere end 12 måneder fra regnskabsafslutningsdatoen er opført som langfristet gæld.

UDBYTTE:

Det eventuelt afsatte udbytte, der forventes vedtaget på en ordinær generalforsamling er opført som en særskilt post under egenkapitalen.

SKATTER:

Skat af årets resultat omfatter såvel beregnet skat af årets skattepligtige indkomst som regulering af udskudt skat. Ved beregningen af skat af årets skattepligtige indkomst er anvendt en skattesats på 22%.

Ved beregningen af eventuel hensættelse til udskudt skat eller beregnet udskudt skatteaktiv er anvendt en skattesats på 22% svarende til den aktuelle selskabsskattesats.

Selskabet er sambeskattet med Elkær A/S og datterselskaber af dette selskab.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.119.907	819.396
Personaleomkostninger	1	-60.000	-60.000
Resultat af ordinær primær drift		1.059.907	759.396
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.000.000	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-50.000	-30.000
Andre finansielle omkostninger		-623.728	-590.973
Ordinært resultat før skat		3.386.179	138.423
Skat af årets resultat	2	-729.785	-28.402
Årets resultat		2.656.394	110.021
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.656.394	110.021
I alt		2.656.394	110.021

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		25.181.659	22.181.659
Materielle anlægsaktiver i alt	3	25.181.659	22.181.659
Anlægsaktiver i alt		25.181.659	22.181.659
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.242	7.743
Tilgodehavender i alt		5.242	7.743
Likvide beholdninger	4	157.905	116.689
Omsætningsaktiver i alt		163.147	124.432
Aktiver i alt		25.344.806	22.306.091

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	5	600.000	600.000
Overført resultat		2.821.084	164.690
Egenkapital i alt		3.421.084	764.690
Hensættelse til udskudt skat	6	645.250	0
Hensatte forpligtelser i alt		645.250	0
Gæld til realkreditinstitutter		15.766.838	16.198.179
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	15.766.838	16.198.179
Gæld til realkreditinstitutter		431.341	418.089
Modtagne forudbetalinger fra kunder		102.597	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		192.975	99.931
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.470.037	1.591.635
Skyldig selskabsskat		84.535	28.402
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.230.149	3.205.165
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.511.634	5.343.222
Gældsforpligtelser i alt		21.278.472	21.541.401
Passiver i alt		25.344.806	22.306.091

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	600.000	164.690	0	764.690
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		2.656.394	0	2.656.394
Egenkapital, ultimo	600.000	2.821.084	0	3.421.084

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 Tkr.
Løn og gager	60.000	60
Andre personaleomkostninger	0	0
	<u>60.000</u>	<u>60</u>

2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 Tkr.
Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst	84.535	28
Ændring af udskudt skat/udskudt skatteaktiv	645.250	0
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>729.785</u>	<u>28</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	22.181.659
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>22.181.659</u>
Værdireguleringer primo	0
Årets værdireguleringer	3.000.000
Værdireguleringer ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>25.181.659</u>

De senest offentliggjorte ejendomsværdier andrager i alt kr. 9.780.000.

4. Likvide beholdninger

	2017 kr.	2016 Tkr.
Indestående i pengeinstitut	157.905	117
	<u>157.905</u>	<u>117</u>

5. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af aktier pålydende kr. 600.000. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital ved selskabets stiftelse pr. 10. november 2014	600.000
Der er ikke foretaget ændringer i aktiekapitalen siden selskabets stiftelse	0
Aktiekapital ultimo	<u>600.000</u>

6. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	25.181.659	22.181.659	3.000.000
Låneomkostninger	0	67.046	-67.046
	<u>25.181.659</u>	<u>22.248.705</u>	<u>2.932.954</u>
Udskudt skat, 22%			<u>645.250</u>

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	16.198.179	431.341	15.766.838	13.948.815
	<u>16.198.179</u>	<u>431.341</u>	<u>15.766.838</u>	<u>13.948.815</u>

8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med udlejning af en udlejningsejendom opdelt i 19 ejerlejligheder samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 andrager kr. 2.656.394, der må anses for at være særdeles tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år at kunne udvise tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2017 andrager kr. 3.421.084 efter årets overførsler.

Begivenheder efter regnskabets afslutning:

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

9. Oplysning om eventualforpligtelser

KAUTIONS- OG GARANTIFORPLIGTELSE:

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser udover garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet og søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor subsidiært i henhold til selskabsskatteovens regler herom for de øvrige koncernforbundne selskabers selskabsskat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. Der er p.t. ingen skyldige selskabsskatteforpligtelser i den samlede koncern.

10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I sagens natur har realkreditinstituttet pant i selskabets faste ejendom. Herudover er der udstedt ejerpantebreve på i alt 4 millioner kroner med pant i de fleste af ejerlejlighederne.

11. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Alle aktier i selskabet ejes af:

Elkær A/S, Enggårdstoftens 103, 7120 Vejle Ø.

JEM-holding ApS, Enggårdstoftens 119, 7120 Vejle Ø. og

BEM-holding ApS, Engum Møllevvej 86, 7120 Vejle Ø.

Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter ejerne, ledelsen og den øvrige del af koncernen. Selskabet har i regnskabsåret haft enkelte transaktioner med nærtstående parter på markedsmæssige vilkår.

Koncernforhold

Indgår i koncernen m.v. for Elkær A/S, CVR nr. 14 30 95 86.

12. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1