

# **ELKÆR-INVEST A/S**

Enggårdstoftens 103  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**30/05/2017**

**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: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2016 til 31. december 2016 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 stadig 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 19/04/2017

## Direktion

Brian Elkær Mathiassen  
Direktør

## Bestyrelse

Elkær Mathiassen

Joachim Elkær Mathiassen

Brian Elkær Mathiassen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til generalforsamlingen, at selskabets årsregnskaber fremover fortsat ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse for Elkær-invest A/S.

Vi har opstillet årsrapporten for Elkær-invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 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, 19/04/2017

Jørgen Gilling  
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 2016 til 31. december 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 andrager kr. 110.021, der må anses for at være rimeligt tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år ligeledes at kunne udvise tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2016 andrager kr. 764.690 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 2016 til 31. december 2016 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

Omsætningen indregnes 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:

### EJENDOMME:

Erhvervsjendommene 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>819.396</b>	<b>837.375</b>
Personaleomkostninger .....	1	-60.000	-60.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>759.396</b>	<b>777.375</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-30.000	-13.000
Andre finansielle omkostninger .....		-590.973	-668.782
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>138.423</b>	<b>95.593</b>
Skat af årets resultat .....	2	-28.402	-40.924
<b>Årets resultat .....</b>		<b>110.021</b>	<b>54.669</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		110.021	54.669
<b>I alt .....</b>		<b>110.021</b>	<b>54.669</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		22.181.659	22.181.659
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>22.181.659</b>	<b>22.181.659</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>22.181.659</b>	<b>22.181.659</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		7.743	10.722
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>7.743</b>	<b>10.722</b>
Likvide beholdninger .....	4	116.689	272.769
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>124.432</b>	<b>283.491</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>22.306.091</b>	<b>22.465.150</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	600.000	600.000
Overført resultat .....		164.690	54.669
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>764.690</b>	<b>654.669</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		16.198.179	16.615.508
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>16.198.179</b>	<b>16.615.508</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		418.089	408.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		99.931	218.451
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.591.635	1.383.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		2.767.700	2.706.200
Skyldig selskabsskat .....		28.402	40.924
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		437.465	437.556
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.343.222</b>	<b>5.194.973</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>21.541.401</b>	<b>21.810.481</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>22.306.091</b>	<b>22.465.150</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	600.000	54.669	0	654.669
Betalt udbytte .....			0	0
Årets resultat .....		110.021	0	110.021
Egenkapital, ultimo .....	600.000	164.690	0	764.690

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2014/15 Tkr.
Løn og gager	60.000	60
Andre personaleomkostninger	0	0
	<u>60.000</u>	<u>60</u>

Selskabet har gennemsnitligt beskæftiget en medarbejder.

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2014/15 Tkr.
Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst	28.402	41
Ændring af udskudt skat/udskudt skatteaktiv	0	0
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>28.402</u>	<u>41</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

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

De senest offentliggjorte ejendomsværdier andrager i alt kr. 9.770.000.

#### 4. Likvide beholdninger

	2016 kr.	2014/15 Tkr.
Indestående i pengeinstitut	116 689	273
	<u>116 689</u>	<u>273</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
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<u><b>600.000</b></u>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	16.616.268	418.089	16.198.179	14.420.747
	<u><b>16.616.268</b></u>	<u><b>418.089</b></u>	<u><b>16.198.179</b></u>	<u><b>14.420.747</b></u>

#### 7. 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 2016 til 31. december 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 andrager kr. 110.021, der må anses for at være rimeligt tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år ligeledes at kunne udvise tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2016 andrager kr. 764.690 efter årets overførsler.

Begivenheder efter regnskabets afslutning:

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

## 8. 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 selskabsskattelovens 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.

## 9. 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.

## 10. 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.