

ELKÆR-INVEST A/S i likvidation

Enggårdstoften 103
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/04/2020

Brian Elkær Mathiassen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	4
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

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

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

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ELKÆR-INVEST A/S i likvidation
Enggårdstoft 103
7120 Vejle Øst

Telefonnummer: 28874001

CVR-nr: 36433221

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Likvidator Brian Elkær Direktør
Mathiassen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Elkær-Invest A/S i likvidation.

Vi har opstillet årsrapporten for Elkær-Invest A/S i likvidation for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 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, 21/04/2020

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med udlejning af 19 ejerlejligheder i samme ejendomskompleks samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets ejendom er afhændet i oktober kvartal 2019. Herudover er driften for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 andrager kr. 2.521.782, der må anses for at være særdeles tilfredsstillende. Selskabet er efter afhændelsen af alle 19 ejerlejligheder trådt i frivillig solvent likvidation. Likvidationen forventes afsluttet i april kvartal 2020.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2019 andrager kr. 713.675 efter årets overførsler.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

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 2019 til 31. december 2019 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 indtægter ved udlejning af selskabets 19 ejerlejligheder.

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.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter eventuelle renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af skatteværdien af årets aktuelle skattepligtige indkomst samt årets forskydning i udskudt skat/udskudt skatteaktiv, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til eventuelle posteringer direkte på egenkapitalen.

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:**

Udlejningsejendomme i form af de 19 ejerlejligheder 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 nominal 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 tilknyttede virksomheder af dette selskab.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.623.462	934.387
Personaleomkostninger	1	-170.503	-65.189
Resultat af ordinær primær drift		3.452.959	869.198
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-50.000	-50.000
Andre finansielle omkostninger		-384.264	-600.085
Ordinært resultat før skat		3.018.695	219.113
Skat af årets resultat	2	-496.913	-48.304
Årets resultat		2.521.782	170.809
Forslag til resultatdisponering			
Uddelinger		5.400.000	0
Overført resultat		-2.878.218	170.809
I alt		2.521.782	170.809

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		0	25.181.659
Materielle anlægsaktiver i alt		0	25.181.659
Anlægsaktiver i alt		0	25.181.659
Likvide beholdninger	3	736.577	183.086
Omsætningsaktiver i alt		736.577	183.086
Aktiver i alt		736.577	25.364.745

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	4	713.675	600.000
Overført resultat		0	2.991.893
Egenkapital i alt		713.675	3.591.893
Hensættelse til udskudt skat		0	645.685
Hensatte forpligtelser i alt		0	645.685
Gæld til realkreditinstitutter		0	15.330.992
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	15.330.992
Gæld til realkreditinstitutter		0	438.846
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	134.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.902	171.001
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.630.900
Skyldig selskabsskat		0	47.869
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	3.372.947
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		22.902	5.796.175
Gældsforpligtelser i alt		22.902	21.127.167
Passiver i alt		736.577	25.364.745

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital m.v.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	600.000	2.991.893	0	3.591.893
Betalt udbytte			-5.400.000	-5.400.000
Årets resultat	113.675	-2.991.893	5.400.000	2.521.782
Egenkapital, ultimo	713.675	0	0	713.675

Registreret kapital m.v. er efter beslutningen om at lade selskabet træde i frivillig solvent likvidation ændret til likvidationskonto. Likvidationskontoen viser beløbet til rådighed til udlodning i forbindelse med likvidationens gennemførelse.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 Tkr.
Løn og gager	169.716	65
ATP-bidrag og andre sociale bidrag	787	0
	<u>170.503</u>	<u>65</u>

2. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 Tkr.
Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst	1.142.598	48
Ændring af udskudt skat/udskudt skatteaktiv	-645.685	0
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>496.913</u>	<u>48</u>

3. Likvide beholdninger

	2019 kr.	2018 Tkr.
Indestående i pengeinstitut	736.577	183
	<u>736.577</u>	<u>183</u>

4. Registreret kapital mv.

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

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen m.v. de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital ved selskabets stiftelse pr. 10. november 2014	600.000
Selskabet er trådt i solvent likvidation pr. 31. december 2019 og nettoreguleringerne i denne forbindelse er et tillæg i forhold til aktiekapitalen	113.675
Likvidationskonto ultimo	<u>713.675</u>

Selskabet er trådt i frivillig solvent likvidation med virkning pr. 31. december 2019. Kapitalen ændres således til likvidationskonto.

5. 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 tilknyttede virksomheder. 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.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ingen.

7. 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 Møllevej 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.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0