

ELKÆRHUS II ApS

Ledavej 30
7100 Vejle

Årsrapport
1. januar 2016 - 30. september 2016

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

13/03/2017

Carsten Thomsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

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

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

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ELKÆRHUS II ApS
Ledavej 30
7100 Vejle

CVR-nr: 36495804
Regnskabsår: 01/01/2016 - 30/09/2016

Bankforbindelse Danske Bank A/S

Revisor KROGH & THOMSEN I/S
Ulvehavevej 36
7100 Vejle
DK Danmark
CVR-nr: 19154408
P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 30. september 2016 for Elkærhus II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 06/03/2017

Direktion

Hans Alfons Christensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i ELKÆRHUS II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ELKÆRHUS II ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, 06/03/2017

Carsten Thomsen
registreret revisor FSR
KROGH & THOMSEN I/S
CVR: 19154408

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabet opfører ejendomme til boligudlejning samt forestår udlejning og administration heraf.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 440.965, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 4.839.698. Vi anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke 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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

BRUTTORESULTAT:

Virksomheden har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte udgifter og øvrige omkostninger til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet med 22% af årets resultat reguleret for skattemæssige dispositioner.

Der er afsat udskudt skat med 22% af skattemæssige reservationer samt af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Ejendommene indregnes til anskaffelsesværdi med fradrag af afskrivninger.

Ejendommene som er opført til boligudlejning, afskrives ikke udover.

- at låneomkostninger og renteudgifter i byggeperioden afskrives over 8 år,
- at tilslutningsafgifter og hårde hvidevarer afskrives over 10 år.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender opføres til nominel værdi.

GÆLDSFORPLIGTELSE:

Gælden er medregnet med de nominelle beløb.

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 acontoskatte.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen.

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.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 30. sep 2016

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.177.544	183.668
Personaleomkostninger	1	-3.278	-5.147
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-270.295	-177.471
Resultat af ordinær primær drift		903.971	1.050
Andre finansielle indtægter		0	4.290
Øvrige finansielle omkostninger		-333.006	-291.607
Ordinært resultat før skat		570.965	-286.267
Skat af årets resultat	3	-130.000	65.000
Årets resultat		440.965	-221.267
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		440.965	-221.267
I alt		440.965	-221.267

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		20.237.103	19.275.867
Materielle anlægsaktiver i alt		20.237.103	19.275.867
Anlægsaktiver i alt		20.237.103	19.275.867
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	560.064
Tilgodehavende skat		145.000	180.000
Andre tilgodehavender		1.725	3.605
Periodeafgrænsningsposter		22.200	0
Tilgodehavender i alt		168.925	743.669
Likvide beholdninger		250.000	250.000
Omsætningsaktiver i alt		418.925	993.669
Aktiver i alt		20.656.028	20.269.536

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		4.620.000	4.620.000
Overført resultat		219.698	-221.267
Egenkapital i alt		4.839.698	4.398.733
Hensættelse til udskudt skat		210.000	115.000
Hensatte forpligtelser i alt		210.000	115.000
Deposita		458.034	396.134
Langfristede gældsforpligtelser i alt		458.034	396.134
Gæld til banker		63.059	2.816.735
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.550	28.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	65.202
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		14.624.943	11.915.883
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		439.744	533.849
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.148.296	15.359.669
Gældsforpligtelser i alt		15.606.330	15.755.803
Passiver i alt		20.656.028	20.269.536

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 30. sep 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	4.620.000	-221.267	4.398.733
Årets resultat	0	440.965	440.965
Egenkapital, ultimo	4.620.000	219.698	4.839.698

Børkop Boligbyg ApS, Vejle ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2014/15 tkr.
Lønninger	27.491	395
Udgifter til social sikring	3.278	5
Indregnet i anlægsaktiver	-27.491	-395
	<u>3.278</u>	<u>5</u>

Antalt personer beskæftiget i gennemsnit: 1

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2014/15 tkr.
Tilslutningsafgifter	257.316	169
Hårde hvidevarer	12.979	8
	<u>270.295</u>	<u>177</u>

3. Skat af årets resultat

Der er ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.

	2016 kr.	2014/15 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	35.000	-180
Regulering udskudt skat	95.000	115
	<u>130.000</u>	<u>-65</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskab Vejle Bolig Byg ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet betalingsgaranti kr. 250.000 overfor Vejle Kommune.