



Elanor I ApS

Koldkilde 2
8520 Lystrup
CVR-nr. 40269533

Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.10.2022

Jakob Bjørn Brandstrup
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2021/22 | 6 |
| Balance pr. 30.06.2022 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2021/22 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Elanor I ApS

Koldkilde 2

8520 Lystrup

CVR-nr.: 40269533

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

Direktion

Jakob Bjørn Brandstrup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for Elanor I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14.10.2022

Direktion

Jakob Bjørn Brandstrup
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Elanor I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Elanor I ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet 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.

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

Aarhus, den 14.10.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen beliggende Stilling Byvej 2, 8660 Skanderborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 761 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021/22

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 1.756.111 | 1.345.768 |
| Af- og nedskrivninger | | (100.923) | (100.923) |
| Driftsresultat | | 1.655.188 | 1.244.845 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 115.191 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (794.634) | (639.967) |
| Resultat før skat | | 975.745 | 604.878 |
| Skat af årets resultat | 2 | (214.715) | (145.321) |
| Årets resultat | | 761.030 | 459.557 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 761.030 | 459.557 |
| Resultatdisponering | | 761.030 | 459.557 |

Balance pr. 30.06.2022

Aktiver

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 28.357.608 | 28.458.531 |
| Materielle aktiver | 3 | 28.357.608 | 28.458.531 |
| Anlægsaktiver | | 28.357.608 | 28.458.531 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.260.191 | 0 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 59.382 | 74.679 |
| Tilgodehavender | | 3.319.573 | 74.679 |
| Likvide beholdninger | | 9.612 | 2.279 |
| Omsætningsaktiver | | 3.329.185 | 76.958 |
| Aktiver | | 31.686.793 | 28.535.489 |

Passiver

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 2.640.242 | 1.879.212 |
| Egenkapital | | 2.690.242 | 1.929.212 |
| Udskudt skat | | 786.000 | 599.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 786.000 | 599.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 14.919.407 | 12.468.632 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 27.715 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 14.947.122 | 12.468.632 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4 | 855.272 | 707.120 |
| Bankgæld | | 3.105.347 | 2.658.438 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 20.000 | 20.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 9.061.823 | 10.062.534 |
| Anden gæld | | 220.987 | 90.553 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 13.263.429 | 13.538.645 |
| Gældsforpligtelser | | 28.210.551 | 26.007.277 |
| Passiver | | 31.686.793 | 28.535.489 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 1.879.212 | 1.929.212 |
| Årets resultat | 0 | 761.030 | 761.030 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 2.640.242 | 2.690.242 |

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

| | 2021/22 | 2020/21 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 364.586 | 277.858 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 404.298 | 341.360 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 25.750 | 20.749 |
| | 794.634 | 639.967 |

2 Skat af årets resultat

| | 2021/22 | 2020/21 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 27.715 | (59.382) |
| Ændring af udskudt skat | 187.000 | 220.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | (15.297) |
| | 214.715 | 145.321 |

3 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo | 28.688.359 |
| Kostpris ultimo | 28.688.359 |
| Af- og nedskrivninger primo | (229.828) |
| Årets afskrivninger | (100.923) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (330.751) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 28.357.608 |

Scrapværdien for bygningerne udgør 80% og revurderes årligt. Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr. | Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr. | Restgæld efter 5 år 2021/22 kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 855.272 | 707.120 | 14.919.407 | 11.647.802 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | 0 | 0 | 27.715 | 0 |
| | 855.272 | 707.120 | 14.947.122 | 11.647.802 |

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Elanor ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mellemværende med selskabets realkreditinstitut og bankforbindelse er sikret ved pant i selskabets ejendomme.

Selskabets mellemværende med realkreditinstitut udgør en regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2022 på 15.775 t.kr.

Selskabets mellemværende med bankforbindelsen udgør en regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2022 på 3.105 t.kr.

Selskabets ejendomme udgør en regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2022 på 28.358 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Elanor ApS og alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|-----------|-----------------|
| | År |
| Bygninger | 50 år |

Scrapværdien for bygningerne udgør 80% og revurderes årligt. Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.