



Elanor I ApS

Koldkilde 2
8520 Lystrup
CVR-nr. 40269533

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.12.2020

Jakob Bjørn Brandstrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 30.06.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Elanor I ApS

Koldkilde 2

8520 Lystrup

CVR-nr.: 40269533

Stiftelsesdato: 02.02.2018

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Direktion

Jakob Bjørn Brandstrup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 02.12.2020

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 01.07.2019 - 30.06.2020 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 02.12.2020

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 617 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.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 i indeværende regnskabsår vurderes ikke at have haft, og på nuværende tidspunkt forventes det heller ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.547.070	1.203.193
Af- og nedskrivninger		(96.806)	(32.099)
Driftsresultat		1.450.264	1.171.094
Andre finansielle indtægter		0	31.250
Andre finansielle omkostninger	1	(659.094)	(171.931)
Resultat før skat		791.170	1.030.413
Skat af årets resultat	2	(174.000)	(227.928)
Årets resultat		617.170	802.485
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		617.170	802.485
Resultatdisponering		617.170	802.485

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		25.030.085	24.999.631
Materielle aktiver	3	25.030.085	24.999.631
Anlægsaktiver		25.030.085	24.999.631
Andre tilgodehavender		0	1.035.783
Tilgodehavender		0	1.035.783
Likvide beholdninger		162.994	50.029
Omsætningsaktiver		162.994	1.085.812
Aktiver		25.193.079	26.085.443

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.419.655	802.485
Egenkapital		1.469.655	852.485
Udskudt skat		379.000	205.000
Hensatte forpligtelser		379.000	205.000
Gæld til realkreditinstitutter		13.179.451	13.856.270
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	22.928
Langfristede gældsforpligtelser	4	13.179.451	13.879.198
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	702.276	696.811
Bankgæld		3.157.209	3.415.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.845.036	6.949.531
Skyldig selskabsskat		22.928	0
Anden gæld		417.524	66.533
Kortfristede gældsforpligtelser		10.164.973	11.148.760
Gældsforpligtelser		23.344.424	25.027.958
Passiver		25.193.079	26.085.443
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	802.485	852.485
Årets resultat	0	617.170	617.170
Egenkapital ultimo	50.000	1.419.655	1.469.655

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019/20 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	219.255	68.131
Renteomkostninger i øvrigt	417.108	102.710
Øvrige finansielle omkostninger	22.731	1.090
	659.094	171.931

2 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	0	22.928
Ændring af udskudt skat	174.000	205.000
	174.000	227.928

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	25.031.730
Tilgange	127.260
Kostpris ultimo	25.158.990
Af- og nedskrivninger primo	(32.099)
Årets afskrivninger	(96.806)
Af- og nedskrivninger ultimo	(128.905)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.030.085

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	702.276	696.811	13.179.451	10.556.118
	702.276	696.811	13.179.451	10.556.118

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med J.B.B. Holding ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Selskabets mellemværende med realkreditstitut udgør en regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2020 på 13.872 t.kr.

Selskabets ejendomme udgør en regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2020 på 25.021 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.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet havde første regnskabsår sidste år, hvorfor sidste års vedrører perioden 18.02.2019-30.06.2019. Indeværende regnskabsår indeholder 12 måneder. Derfor er der ikke direkte sammenlignelighed i sammenligningstallene.

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

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

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 J.B.B. Holding 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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.

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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.