



Elanor I ApS

Koldkilde 2
8520 Lystrup
CVR-nr. 40269533

Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.11.2021

Jakob Bjørn Brandstrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020/21	6
Balance pr. 30.06.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	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: 01.07.2020 - 30.06.2021

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 01.07.2020 - 30.06.2021 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. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01.11.2021

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 01.07.2020 - 30.06.2021 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 01.11.2021

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 460 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Selskabet har i året erhvervet yderligere arealer og udført arbejde i forbindelse med tilbygning på selskabets investeringsejendom, i samarbejde med selskabets hovedlejer. Selskabets hovedlejer har i den forbindelse indgået aftale omkring forlænget uopsigelighed på dets erhvervslejekontrakt.

Begivenheder efter balancedagen

I forbindelse med tilbygning på selskabets investeringsejendom, har selskabet som finansiering heraf, i efterfølgende periode optaget yderligere bank og realkreditfinansiering på svarende til 3.441 t.kr. Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke herudover indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.345.768	1.547.070
Af- og nedskrivninger		(100.923)	(96.806)
Driftsresultat		1.244.845	1.450.264
Andre finansielle omkostninger	1	(639.967)	(659.094)
Resultat før skat		604.878	791.170
Skat af årets resultat	2	(145.321)	(174.000)
Årets resultat		459.557	617.170
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		459.557	617.170
Resultatdisponering		459.557	617.170

Balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		28.458.531	25.030.085
Materielle aktiver	3	28.458.531	25.030.085
Anlægsaktiver		28.458.531	25.030.085
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		74.679	0
Tilgodehavender		74.679	0
Likvide beholdninger		2.279	162.994
Omsætningsaktiver		76.958	162.994
Aktiver		28.535.489	25.193.079

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.879.212	1.419.655
Egenkapital		1.929.212	1.469.655
Udskudt skat		599.000	379.000
Hensatte forpligtelser		599.000	379.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.468.632	13.179.451
Langfristede gældsforpligtelser	4	12.468.632	13.179.451
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	707.120	702.276
Bankgæld		2.658.438	3.157.209
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.062.534	5.845.036
Skyldig skat		0	22.928
Anden gæld		90.553	417.524
Kortfristede gældsforpligtelser		13.538.645	10.164.973
Gældsforpligtelser		26.007.277	23.344.424
Passiver		28.535.489	25.193.079
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.419.655	1.469.655
Årets resultat	0	459.557	459.557
Egenkapital ultimo	50.000	1.879.212	1.929.212

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	277.858	219.255
Renteomkostninger i øvrigt	341.360	417.108
Øvrige finansielle omkostninger	20.749	22.731
	639.967	659.094

2 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	(59.382)	0
Ændring af udskudt skat	220.000	174.000
Regulering vedrørende tidligere år	(15.297)	0
	145.321	174.000

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	25.158.990
Tilgange	3.529.369
Kostpris ultimo	28.688.359
Af- og nedskrivninger primo	(128.905)
Årets afskrivninger	(100.923)
Af- og nedskrivninger ultimo	(229.828)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.458.531

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	707.120	702.276	12.468.632	9.828.852
	707.120	702.276	12.468.632	9.828.852

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. 30.06.2021 på 13.176 t.kr.

Selskabets mellemværende med bankforbindelsen udgør en regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2021 på 2.658 t.kr.

Selskabets ejendomme udgør en regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2021 på 28.459 t.kr.

Selskabet har efter regnskabsperioden optaget ny realkreditgæld med hovedstol på 3.441 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 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

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