



Elkærhus P/S

Torvet 3
8600 Silkeborg
CVR-nr. 41461373

Årsrapport 23.06.2020 - 31.12.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.06.2021

Kasper Thordahl Kronborg
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2020 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2020 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Elkærhus P/S

Torvet 3

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 41461373

Stiftelsesdato: 23.06.2020

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 23.06.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Kasper Thordahl Kronborg

Carina Meineche Kristiansen

Ronni Detlefsen

Malou Helena Guldmann Kristiansen

Direktion

Klaus Skovsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23.06.2020 - 31.12.2020 for Elkærhus P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 23.06.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25.06.2021

Direktion

Klaus Skovsen

Bestyrelse

Kasper Thordahl Kronborg

Carina Meineche Kristiansen

Ronni Detlefsen

Malou Helena Guldmann Kristiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Elkærhus P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Elkærhus P/S for regnskabsåret 23.06.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23.06.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Silkeborg, den 25.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Heidi Julitta Østergaard Jensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34163

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom herunder ejendomsprojekter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet via indskud af eksisterende virksomhed og resultatet er som forventet.

En del af de overtagne ejendomme var under ombygning men har siden efteråret 2020 været udlejet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Der henvises til note 1 for nærmere beskrivelse heraf.

Begivenheder efter balancedagen

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

Covid-19 har ikke eller forventes ikke at få betydning for driften.

Resultatopgørelse for 2020

| | Note | 2020 kr. |
|--|------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 669.348 |
| Af- og nedskrivninger | | (43.690) |
| Driftsresultat | | 625.658 |
| Andre finansielle omkostninger | | (128.463) |
| Årets resultat | | 497.195 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | 497.195 |
| Resultatdisponering | | 497.195 |

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 kr. |
|---|------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 60.753.297 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 324.351 |
| Materielle aktiver | 1 | 61.077.648 |
| Anlægsaktiver | | 61.077.648 |
| Andre tilgodehavender | | 11.738.036 |
| Tilgodehavender | | 11.738.036 |
| Likvide beholdninger | | 277.011 |
| Omsætningsaktiver | | 12.015.047 |
| Aktiver | | 73.092.695 |

Passiver

| | Note | 2020 kr. |
|---|-------------|---------------------|
| Virksomhedskapital | | 400.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 43.893.195 |
| Egenkapital | | 44.293.195 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 15.863.758 |
| Deposita | | 706.105 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 16.569.863 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 2 | 165.243 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 546.014 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.169.130 |
| Anden gæld | | 10.349.250 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 12.229.637 |
| Gældsforpligtelser | | 28.799.500 |
| Passiver | | 73.092.695 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 3 | |

Egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital kr. | Overkurs ved emission kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|-------------------|
| Indskudt ved stiftelse | 400.000 | 43.396.000 | 0 | 43.796.000 |
| Overført til reserver | 0 | (43.396.000) | 43.396.000 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 497.195 | 497.195 |
| Egenkapital ultimo | 400.000 | 0 | 43.893.195 | 44.293.195 |

Noter

1 Materielle aktiver

Op- og nedskrivninger af investeringsjendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsjendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør ca. 3,5% pr. 31.12.2020. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,8 MDKK. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 10,4 MDKK.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 2,2 MDKK. Der har siden stiftelsen ikke været tomgang i erhvervslejemålene og lejligheden har været udlejet fra færdiggørelsen i efteråret 2020.

2 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2020 kr. | Forfald efter 12 måneder 2020 kr. | Restgæld efter 5 år 2020 kr. |
|--------------------------------|--|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 165.243 | 15.863.758 | 15.207.377 |
| Deposita | 0 | 706.105 | 706.105 |
| | 165.243 | 16.569.863 | 15.913.482 |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 60.753 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Indskud af bestående virksomhed

Selskabet er stiftet ved indskud af en bestående virksomhed. Ved opgørelse af åbningsbalancen er anvendt sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på stiftelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal (bogførte værdiers metode). Efter sammenlægningsmetoden opgøres åbningsbalancen ved at indregne den indskudte virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier opgjort ud fra selskabets valgte regnskabspraksis som beskrevet nedenfor. En eventuel forskelsværdi mellem det aftalte vederlag og den regnskabsmæssige værdi af de indskudte nettoaktiver er indregnet på egenkapitalen.

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 består af indtægter fra udlejning af ejendomme, som måles til dagsværdien af et aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter, med fradrag af eksterne udgifter vedrørende selskabets drift, herunder udgifter til drift af ejendomme.

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør lejeindtægter. Lejeindtægter er periodiseret og resultatført således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Af- og nedskrivninger

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Balancen**Materielle aktiver**

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 kontante beholdninger og bankindeståender.

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.