



Tlf.: 87 10 63 00
 randers@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Thors Bakke 4, 2.
 DK-8900 Randers C
 CVR-nr. 20 22 26 70

ELGAARD INVEST APS
C/O RUNE ELGAARD, NØRREBROGADE 27, 8900 RANDERS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 12. juli 2023

Rune Elgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Elgaard Invest ApS c/o Rune Elgaard, Nørrebrogade 27 8900 Randers C
	CVR-nr.: 41 47 72 96
	Stiftet: 1. juli 2020
	Kommune: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rune Elgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Elgaard Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 11. juli 2023

Direktion:

Rune Elgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Elgaard Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Elgaard Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Randers, den 11. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af ejendomme samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		96.755	408.277
Af- og nedskrivninger.....		-23.538	-21.455
DRIFTSRESULTAT		73.217	386.822
Andre finansielle omkostninger.....	2	-24.006	-15.628
RESULTAT FØR SKAT		49.211	371.194
Skat af årets resultat.....	3	-16.005	-84.162
ÅRETS RESULTAT		33.206	287.032
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		33.206	287.032
I ALT		33.206	287.032

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		7.436.932	5.708.470
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.436.932	5.708.470
ANLÆGSAKTIVER.....		7.436.932	5.708.470
Andre tilgodehavender.....		55.125	0
Tilgodehavender.....		55.125	0
Likvide beholdninger.....		79.163	48.944
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		134.288	48.944
AKTIVER.....		7.571.220	5.757.414
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		320.238	287.032
EGENKAPITAL.....		360.238	327.032
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.208.938	3.329.475
Gæld til pengeinstitutter.....		92.261	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.301.199	3.329.475
Gæld til pengeinstitutter.....		16.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.634.872	1.820.710
Selskabsskat.....		16.005	84.162
Anden gæld.....		1.300	0
Deposita.....		226.606	196.035
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.909.783	2.100.907
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.210.982	5.430.382
PASSIVER.....		7.571.220	5.757.414
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	287.032	327.032
Forslag til resultatdisponering.....		33.206	33.206
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	320.238	360.238

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Andre finansielle omkostninger			2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	24.006	15.628		
	24.006	15.628		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	16.005	84.162		
	16.005	84.162		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....		5.729.925		
Tilgang.....		1.752.000		
Kostpris 31. december 2022.....		7.481.925		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		21.455		
Årets afskrivninger		23.538		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		44.993		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		7.436.932		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.329.053	120.115	2.612.408	3.329.475
Gæld til pengeinstitutter.....	108.261	16.000	0	0
	3.437.314	136.115	2.612.408	3.329.475
Eventualposter mv.				6
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for R ELGAARD HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for realkreditlån på 3.209 tkr. har virksomheden afgivet et realkreditpantebrev på i alt 3.044 tkr. i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.554 tkr., samt der er stillet sikkerhed for samlet 245 tkr. fordelt på 12 hæftelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Elgaard Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Scrapværdi
Lejligheder.....	30 år	6.662.000

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.