



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET ELKJÆRVEJ 17 APS**

**VEDHAVEVEJ 1, 8471 SABRO**

**ÅRSRAPPORT**

**20. SEPTEMBER 2022 - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. marts 2024

---

Lene Due Rosendal

**CVR-NR. 43 52 75 09**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 20. september 2022 - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Elkjærvej 17 ApS Vedhavevej 1 8471 Sabro
	CVR-nr.: 43 52 75 09
	Stiftet: 20. september 2022
	Kommune: Favrskov
	Regnskabsår: 20. september 2022 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Thomas Rosendal Lene Due Rosendal
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. september 2022 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Elkjærvej 17 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. september 2022 - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 13. marts 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Thomas Rosendal

\_\_\_\_\_  
Lene Due Rosendal

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Elkjærvej 17 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elkjærvej 17 ApS for regnskabsåret 20. september 2022 - 31. december 2023 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.

Aarhus, den 13. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af erhvervsejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 20. SEPTEMBER - 31. DECEMBER**

	Note	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>160.117</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-19.696
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>140.421</b>
Andre finansielle indtægter.....		124
Øvrige finansielle omkostninger.....		-92.739
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>47.806</b>
Skat af årets resultat.....	1	-11.865
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>35.941</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		35.941
<b>I ALT</b> .....		<b>35.941</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		1.786.579
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>1.786.579</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.786.579</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		51.445
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>51.445</b>
Likvide beholdninger.....		231.586
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>283.031</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.069.610</b>
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital.....		40.000
Overført resultat.....		35.941
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>75.941</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		9.533
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.533</b>
Deposita.....		54.275
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>54.275</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.000
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		1.906.672
Selskabsskat.....		2.332
Anden gæld.....		6.857
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.929.861</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.984.136</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.069.610</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 20. september 2022 .....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering .....		35.941	35.941
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>35.941</b>	<b>75.941</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.332	
Regulering af udskudt skat.....	9.533	
	<b>11.865</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2</b>
	Grunde og bygninger	
Tilgang.....	1.806.275	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>1.806.275</b>	
Årets afskrivninger .....	19.696	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>19.696</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>1.786.579</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år
	Restgæld efter 5 år	
Deposita.....	54.275	0
	<b>54.275</b>	<b>0</b>
		<b>54.275</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		<b>4</b>
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut har virksomheden deponeret ejerpantebrev på nominelt 1.000 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.787 tkr. pr. 31. december 2023. Virksomheden har ingen gæld til pengeinstituttet pr. 31. december 2023.		
	<b>2022/23</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>		<b>5</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Elkjærvej 17 ApS for 2022/23 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 følgende regnskabspraksis.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom samt administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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 af årets resultat**

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**

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

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	Restværdi
Bygninger.....	40 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. 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.

### 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 acontoskatter.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.