

ELKÆR-INVEST A/S

Enggårdstoftens 103
7120 Vejle Øst

Årsrapport
10. november 2014 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/05/2016

Elkær Mathiassen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ELKÆR-INVEST A/S

Enggårdstoft 103

7120 Vejle Øst

Telefonnummer: 28874001

CVR-nr: 36433221

Regnskabsår: 10/11/2014 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 10. november 2014 til 31. december 2015 for Elkær-Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

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

Under henvisning til lovgivningens regler blev det vedtaget i forbindelse med selskabets stiftelse, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Ledelsen skal i den forbindelse bekræfte, at selskabet fuldt ud opfylder kravene for at være fritaget for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27/05/2016

Direktion

Brian Elkær Mathiassen
Direktør

Bestyrelse

Elkær Mathiassen

Joachim Elkær Mathiassen

Brian Elkær Mathiassen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til generalforsamlingen, at selskabets årsregnskaber fremover fortsat ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Elkær-Invest A/S.

Vi har opstillet årsregnskabet for Elkær-Invest A/S for regnskabsåret 10. november 2014 til 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Vejle, 27/05/2016

Jørgen Gilling
Statsaut. revisor
Revisionsfirmaet Jørgen Gilling
CVR: 18619407

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med udlejning af en udlejningsejendom opdelt i 19 ejerlejligheder samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 10. november 2014 til 31. december 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold ud over at der er tale om selskabets første regnskabsår med deraf følgende opstartsomkostninger m.v.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 10. november 2014 til 31. december 2015 andrager kr. 54.669, der må anses for at være rimeligt tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år at kunne udvise tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2015 andrager kr. 654.669 efter årets overførsler.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for 10. november 2014 til 31. december 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den anvendte regnskabspraksis er normalt anvendt i sammenlignelige virksomheder.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING:

Aktiverne indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den aktuelle amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Omsætningen indregnes efter faktureringsprincippet og øvrige indtægter indregnes ligeledes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

BRUTTOFORTJENESTE/-TAB:

Selskabet har valgt at anvende bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter nettoomsætning, vareforbrug og nogle omkostninger samles i en nettopost benævnt bruttofortjeneste/-tab.

Balance

ANLÆGSAKTIVER:

EJENDOMME:

Ejendomme er værdiansat til anskaffelsessum med tillæg eller fradrag af foretagne værdireguleringer.

Ejendomme indregnes efter reglerne for investeringsejendomme, der værdireguleres til beregnet handelsværdi på ejendommene i forbindelse med årets regnskabsafslutning. I anskaffelsesåret indregnes ejendomme til den akkumulerede anskaffelsessum ligesom gælden indregnes til nominal værdi.

OMSÆTNINGSAKTIVER:

Eventuelle tilgodehavender er opgjort på grundlag af en individuel vurdering. Der er hensat til tab i nødvendigt omfang på grundlag af denne vurdering.

GÆLD:

Gæld medtages til nominel værdi og den andel af gælden, der eventuelt forfalder senere end 12 måneder fra regnskabsafslutningsdatoen er opført som langfristet gæld.

UDBYTTE:

Det eventuelt afsatte udbytte, der forventes vedtaget på en ordinær generalforsamling er opført som en særskilt post under egenkapitalen.

SKATTER:

Skat af årets resultat omfatter såvel beregnet skat af årets skattepligtige indkomst som regulering af udskudt skat. Ved beregningen af skat af årets skattepligtige indkomst er anvendt en skattesats på 23,5%.

Ved beregningen af hensættelse til udskudt skat er anvendt en skattesats på 22% svarende til den aktuelle selskabsskattesats når den udskudte skat i givet fald tidligst vurderes at skulle betales.

Under hensættelser er opført den samlede udskudte skat, der hviler på eventuelt foretagne skattemæssige merafskrivninger på materielle anlægsaktiver m.v.

Selskabet er sambeskattet med Elkær A/S og datterselskaber af dette selskab.

Resultatopgørelse 10. nov 2014 - 31. dec 2015

	Note	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		837.375
Personaleomkostninger	1	-60.000
Resultat af ordinær primær drift		777.375
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-13.000
Andre finansielle omkostninger		-668.782
Ordinært resultat før skat		95.593
Skat af årets resultat	2	-40.924
Årets resultat		54.669
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		54.669
I alt		54.669

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		22.181.659
Materielle anlægsaktiver i alt	3	22.181.659
Anlægsaktiver i alt		22.181.659
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.722
Tilgodehavender i alt		10.722
Likvide beholdninger	4	272.769
Omsætningsaktiver i alt		283.491
Aktiver i alt		22.465.150

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	5	600.000
Overført resultat		54.669
Egenkapital i alt		654.669
Gæld til realkreditinstitutter		16.615.508
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	16.615.508
Gæld til realkreditinstitutter		408.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		218.451
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.383.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		2.706.200
Skyldig selskabsskat		40.924
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		437.556
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.194.973
Gældsforpligtelser i alt		21.810.481
Passiver i alt		22.465.150

Egenkapitalopgørelse 10. nov 2014 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	600.000	0	0	600.000
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		54.669	0	54.669
Egenkapital, ultimo	600.000	54.669	0	654.669

Noter

1. Personaleomkostninger

	2014/15 kr.
Løn og gager	60.000
Andre personaleomkostninger	0
	<u>60.000</u>

Selskabet har gennemsnitligt beskæftiget en medarbejder.

2. Skat af årets resultat

	2014/15 kr.
Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst	40.924
Ændring af udskudt skat/udskudt skatteaktiv	0
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0
	<u>40.924</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	22.181.659
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>22.181.659</u>
Værdireguleringer primo	0
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22.181.659</u>

De senest offentliggjorte ejendomsværdier andrager i alt kr. 9.960.000.

4. Likvide beholdninger

	2014/15
	kr.
Indestående i pengeinstitut	<u>272.769</u>
	<u>272.769</u>

5. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af aktier pålydende kr. 600.000. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital ved selskabets stiftelse pr. 10. november 2014	600.000
Der er ikke foretaget ændringer i aktiekapitalen siden selskabets stiftelse	<u>0</u>
Aktiekapital ultimo	<u>600.000</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	17.024.350	408.842	16.615.508	14.877.389
	<u>17.024.350</u>	<u>408.842</u>	<u>16.615.508</u>	<u>14.877.389</u>

7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med udlejning af en udlejningsejendom opdelt i 19 ejerlejligheder samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 10. november 2014 til 31. december 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold ud over at der er tale om selskabets første regnskabsår med deraf følgende opstartsomkostninger m.v.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 10. november 2014 til 31. december 2015 andrager kr. 54.669, der må anses for at være rimeligt tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år at kunne udvise tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2015 andrager kr. 654.669 efter årets overførsler.

Begivenheder efter regnskabets afslutning:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

KAUTIONS- OG GARANTIFORPLIGTELSE:

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser udover garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet og søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor subsidiært i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de øvrige koncernforbundne selskabers selskabsskat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. Koncernens samlede skatteforpligtelser vurderes at andrage i størrelsesordenen en million kroner.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I sagens natur har realkreditinstituttet pant i selskabets faste ejendom. Herudover er der udstedt ejer pantebreve på i alt 4 millioner kroner med pant i de fleste af ejerlejlighederne.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Alle aktier i selskabet ejes af:
Elkær A/S, Enggårdstoftens 103, 7120 Vejle Ø.
JEM-holding ApS, Enggårdstoftens 119 og
BEM-holding ApS, Lundevej 4A, 7100 Vejle

Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter ejerne, ledelsen og den øvrige del af koncernen. Selskabet har i regnskabsåret haft enkelte transaktioner med nærtstående parter på markedsmæssige vilkår.

Koncernforhold

Indgår i koncernen m.v. for Elkær A/S, CVR nr. 14 30 95 86.