



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# Elvergårdsvej 14 ApS

CVR-nr. 40 22 40 33

Falkoner Alle 1, 5.  
2000 Frederiksberg

## Årsrapport 2019/20

(regnskabsperiode 1. oktober 2019 - 30. september 2020)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
21. januar 2021

---

Henrik Paltoft  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Elvergårdsvej 14 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. januar 2021

I direktionen:

---

Henrik Paltoft

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til den daglige ledelse i Elvergårdsvej 14 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Elvergårdsvej 14 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 revisorer's Ethiske 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.

Allerød, den 21. januar 2021

**Piaster Revisorerne,  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Steen Dahl Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne29455

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Elvergårdsvej 14 ApS  
Falkoner Alle 1, 5.  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.:

40 22 40 33

Stiftet:

1. februar 2019

Hjemsted:

Frederiksberg

**Direktion**

Henrik Paltoft

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af at eje og udvikle ejendommen beliggende Elvergårdsvej 14, 2610 Rødovre.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet. Egenkapitalen er tabt, men forventes genetableret i de kommende år gennem afkast på selskabets ejendomsinvesteringer.

På balancedagen er selskabet endnu ikke færdig med udviklingen af ejendommen. Udviklingen forventes færdiggjort i foråret 2021, hvor udlejning eller salg påbegyndes.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har efter balancedagen fået ekstern finansiering fra selskabets kreditinstitutter. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	12 måneder 2019/20	8 måneder 2019
<b>Bruttotab</b>		<b>-123.552</b>	<b>-73.677</b>
Finansielle omkostninger	1	-357.039	-141.812
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-480.591</b>	<b>-215.489</b>
Skat af årets resultat	2	13.596	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-466.995</b>	<b>-215.489</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-466.995	-215.489
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-466.995</b>	<b>-215.489</b>

## Balance pr. 30. september

### Aktiver

	Note	2020	2019
Materielle anlægsaktiver under udførelse	3	5.726.615	5.200.060
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.726.615</b>	<b>5.200.060</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.726.615</b>	<b>5.200.060</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.357</b>	<b>199.581</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.357</b>	<b>199.581</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.727.972</b>	<b>5.399.641</b>

### Passiver

		2020	2019
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-532.487	-65.492
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>-482.487</b>	<b>-15.492</b>
Gæld til banker		98	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.197.861	5.404.983
Anden gæld		0	150
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.210.459</b>	<b>5.415.133</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.210.459</b>	<b>5.415.133</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.727.972</b>	<b>5.399.641</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse 1. oktober - 30. september

	2020	2019
<b>Anpartskapital</b>		
Saldo primo	50.000	1
Kapitalforhøjelse	0	49.999
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	-65.492	0
Årets resultat	-466.995	-215.489
Overført fra overkurs ved emission	0	149.997
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-532.487</b>	<b>-65.492</b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>-482.487</b>	<b>-15.492</b>

## Noter

	<i>12 måneder</i> 2019/20	<i>8 måneder</i> 2019
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	284.436	141.810
Øvrige finansielle omkostninger	72.603	2
	<b>357.039</b>	<b>141.812</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-13.596	0
	<b>-13.596</b>	<b>0</b>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>		
Kostpris 1. oktober	5.200.060	0
Årets tilgang	526.555	5.200.060
Kostpris 30. september	5.726.615	5.200.060
Afskrivninger 1. oktober	0	0
Afskrivninger 30. september	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>5.726.615</b>	<b>5.200.060</b>

#### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med; Paltoft Holding ApS, Image2Work ApS, Paltoft Ejendomme ApS, CabShare ApS og Øresundsvej 51 Komplementar ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder på t.kr. 6.198, er der utinglyst pant i Materielle anlægsaktiver under udførelse på t.kr. 5.727, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 5.727.

Før balancedagen er der udstedt pant i ovenstående Materielle anlægsaktiver under udførelse på t.kr. 5.727 til sikkerhed for ekstern finansiering der først er udbetalt efter balancedagen. Pantet udgør t.kr. 13.790.

Selskabet har stillet byggegaranti for t.kr. 9.600 for underleverandør til selskabets byggeprojekt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver 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 fordele 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets lejeindtægter fratrukket årets ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse	Afskrives ikke	100%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Paltoft

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-678529633172

IP: 83.95.xxx.xxx

2021-01-21 10:48:20Z

NEM ID 

## Henrik Paltoft

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-678529633172

IP: 83.95.xxx.xxx

2021-01-21 10:48:20Z

NEM ID 

## Steen Dahl Andersen

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret r...

Serienummer: CVR:25160037-RID:67629748

IP: 83.95.xxx.xxx

2021-01-21 10:53:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JH3PT-ZBYEA-PX3P0-182QY-38MDY-5IF53

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>