
ELKÆRHUS II ApS

CVR-nr.: 36495804

Ledavej 30
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/03/2026

Hans Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ELKÆRHUS II ApS Ledavej 30 7100 Vejle
	CVR-nr.: 36495804 Regnskabsår: 01/10/2024 - 30/09/2025
Revisor	KROGH & THOMSEN I/S Ulvehavevej 36 7100 Vejle DK Danmark CVR-nr.: 19154408 P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 til 30. september 2025 for Elkærhus II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 til 30. september 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 24/02/2026

Direktion

Hans Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i ELKÆRHUS II ApS.

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ELKÆRHUS II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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.

Vejle, den 24/02/2026

KROGH & THOMSEN I/S
CVR-nr.: 19154408
Carsten Thomsen, mne1341
registreret revisor FSR

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet opfører ejendomme til boligudlejning samt forestår udlejning og administration heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 1.097.628, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 12.316.052. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

BRUTTORESULTAT:

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte udgifter og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

DIREKTE UDGIFTER:

Direkte udgifter omfatter udgifter til ejendomsskatter, forsikring, renovation, vedligeholdelse med mere.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration med mere.

FINANSIELLE POSTER:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet med 22% af årets resultat reguleret for skattemæssige dispositioner.

Der er beregnet udskudt skat med 22% af skattemæssige reservationer samt af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Investeringsejendomme indregnes til kostpris ved anskaffelse. Kostpris består af ejendommenes anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger.

Ejendommene som er opført til boligudlejning, afskrives ikke udover:

- at tilslutningsafgifter og hårde hvidevarer afskrives over 10 år.

Investeringsjendomme indregnes herefter til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret model, baseret på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Afkastkravet er vurderet på grundlag af følgende beregningsmodel:

**Værdi af
Afkastkrav ejendomme**

8,00	18.373.000
8,50	17.182.000
9,00	16.332.000

Der er anvendt et afkastkrav på 8,50%.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender opføres til nominel værdi.

GÆLDSFORPLIGTELSER:

Gælden er medregnet med de nominelle beløb.

SELSKABSSKAT 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen.

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.

Værdien af skatteaktiv er ikke medregnet.

Resultatopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.813.674	1.714.600
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-272.948	-361.687
Resultat af ordinær primær drift		1.540.726	1.352.913
Andre finansielle indtægter		278	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-93.285	-179.415
Ordinært resultat før skat		1.447.719	1.173.498
Skat af årets resultat	2	-350.091	-243.349
Årets resultat		1.097.628	930.149
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.097.628	930.149
I alt		1.097.628	930.149

Balance 30. september 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		17.181.545	17.454.493
Materielle anlægsaktiver i alt		17.181.545	17.454.493
Anlægsaktiver i alt		17.181.545	17.454.493
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.450	8.450
Periodeafgrænsningsposter		24.505	50.885
Tilgodehavender i alt		32.955	59.335
Likvide beholdninger		35.654	41.965
Omsætningsaktiver i alt		68.609	101.300
AKTIVER I ALT		17.250.154	17.555.793

Balance 30. september 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		4.620.000	4.620.000
Overført resultat		7.696.052	6.598.424
Egenkapital i alt		12.316.052	11.218.424
Hensættelse til udskudt skat		0	35.000
Hensatte forpligtelser i alt		0	35.000
Deposita		479.850	479.850
Langfristede gældsforpligtelser i alt		479.850	479.850
Modtagne forudbetalinger fra kunder		92.100	99.044
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.735	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.852.117	5.315.125
Skyldig selskabsskat		395.000	347.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		59.300	61.350
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.454.252	5.822.519
Gældsforpligtelser i alt		4.934.102	6.302.369
PASSIVER I ALT		17.250.154	17.555.793

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	4.620.000	6.598.424	11.218.424
Årets resultat	0	1.097.628	1.097.628
Egenkapital, ultimo	4.620.000	7.696.052	12.316.052

Børkop Boligbyg ApS ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
Tilslutningsafgifter	259.580	344
Hårde hvidevarer	13.368	17
	<u>272.948</u>	<u>361</u>

2. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 337.091 i selskabsskat.

	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	390.000	345
Regulering udskudt skat	-35.000	-85
Regulering tidligere år	-4.909	-17
	<u>350.091</u>	<u>243</u>

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet Vejle Bolig Byg ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Vejle Bolig Byg ApS's årsrapport for yderligere oplysninger.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.