



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Elanor III ApS

Koldkilde 2, 8520 Lystrup

CVR-nr. 42 92 09 16

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. januar 2025.

Jakob Bjørn Brandstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Elanor III ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 7. januar 2025

Direktion

Jakob Bjørn Brandstrup
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Elanor III ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Elanor III ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Aabyhøj, den 7. januar 2025

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Michael Pode Kristensen

statsautoriseret revisor
mne34301

Selskabsoplysninger

Selskabet	Elanor III ApS Koldkilde 2 8520 Lystrup CVR-nr.: 42 92 09 16 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Jakob Bjørn Brandstrup, Direktør
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj
Modervirksomhed	Elanor ApS

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	1.775.321	1.090.540
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-59.863	-59.863
Driftsresultat	1.715.458	1.030.677
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.019	20.499
Andre finansielle indtægter	2.811	19.106
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.525.622	-977.686
Resultat før skat	203.666	92.596
4 Skat af årets resultat	-46.138	-19.906
Årets resultat	157.528	72.690
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	157.528	72.690
Disponeret i alt	157.528	72.690

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendom	<u>33.786.938</u>	<u>33.846.801</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.786.938</u>	<u>33.846.801</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.786.938</u>	<u>33.846.801</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.736	966.952
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	71.177	47.094
	Andre tilgodehavender	<u>211.485</u>	<u>7.037</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>288.398</u>	<u>1.021.083</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>288.398</u>	<u>1.021.083</u>
	Aktiver i alt	<u>34.075.336</u>	<u>34.867.884</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	6.568.668	411.140
Egenkapital i alt	6.608.668	451.140
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	212.221	142.000
Hensatte forpligtelser i alt	212.221	142.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	23.123.032	23.299.444
Deposita	876.873	606.636
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.999.905	23.906.080
6 Kortfristet del af langfristet gæld	217.751	232.000
Gæld til pengeinstitutter	2.160.033	2.301.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	761.998	7.720.467
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	21.586
Anden gæld	89.760	68.155
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.254.542	10.368.664
Gældsforpligtelser i alt	27.254.447	34.274.744
Passiver i alt	34.075.336	34.867.884

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	411.140	451.140
Årets overførte overskud eller underskud	0	157.528	157.528
Koncerntilskud	0	6.000.000	6.000.000
	<u>40.000</u>	<u>6.568.668</u>	<u>6.608.668</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervs- og boligejendomme, samt køb og salg af fast ejendom.

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	266.897	306.566
Andre finansielle omkostninger	<u>1.258.725</u>	<u>671.120</u>
	<u>1.525.622</u>	<u>977.686</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-24.083	-47.094
Årets regulering af udskudt skat	<u>70.221</u>	<u>67.000</u>
	<u>46.138</u>	<u>19.906</u>
5. Investeringsejendom		
Kostpris 1. juli 2023	33.936.775	34.043.630
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-106.855</u>
Kostpris 30. juni 2024	<u>33.936.775</u>	<u>33.936.775</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	-89.974	-30.111
Årets afskrivninger	<u>-59.863</u>	<u>-59.863</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	<u>-149.837</u>	<u>-89.974</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>33.786.938</u>	<u>33.846.801</u>

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	23.340.783	217.751	23.123.032	22.341.462
Deposita	876.873	0	876.873	876.873
	24.217.656	217.751	23.999.905	23.218.335

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.123 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 33.787 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Elanor ApS, CVR-nr. 28659121, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elanor III ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af lejeindtægter, omkostninger ved drift af udlejningsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokale og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	90 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 og for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.