



# 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 II ApS

Koldkilde 2, 8520 Lystrup

CVR-nr. 42 60 96 17

## 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> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b> |             |
| Resultatopgørelse                               | 4           |
| Balance   | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 7           |
| Noter   | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 11          |

## Ledespåtegning

---

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Elanor II 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 revisoreres 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

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Elanor II ApS<br>Koldkilde 2<br>8520 Lystrup<br><br>CVR-nr.: 42 60 96 17<br>Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| <b>Direktion</b>       | Jakob Bjørn Brandstrup, Direktør  |
| <b>Revisor</b>         | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Søren Frichs Vej 36 L<br>8230 Aabyhøj               |
| <b>Modervirksomhed</b> | Elanor ApS  |

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u>                                 | <u>2023/24</u>   | <u>2022/23</u> |
|---|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                    | <b>1.255.874</b> | <b>824.991</b> |
| 2 Personaleomkostninger                     | -499.943         | 0              |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver      | -83.991          | -42.775        |
| Andre driftsomkostninger                    | -2.500           | 0              |
| <b>Driftsresultat</b>                       | <b>669.440</b>   | <b>782.216</b> |
| Andre finansielle indtægter                 | 729              | -131.558       |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger           | -412.762         | -252.146       |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>257.407</b>   | <b>398.512</b> |
| 4 Skat af årets resultat                    | -54.520          | -88.433        |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>202.887</b>   | <b>310.079</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                  |                |
| Overføres til overført resultat             | 202.887          | 310.079        |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>202.887</b>   | <b>310.079</b> |

## Balance 30. juni

---

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2024</u>              | <u>2023</u>              |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note                     |  |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                          |                          |
| 5                        | Investeringsejendomme                            | <u>14.624.920</u>        | <u>14.138.847</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>14.624.920</u>        | <u>14.138.847</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>14.624.920</u></b> | <b><u>14.138.847</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                          |                          |
|                          | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0                        | 87.378                   |
|                          | Andre tilgodehavender                            | <u>0</u>                 | <u>138.122</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt                            | <u>0</u>                 | <u>225.500</u>           |
|                          | Likvide beholdninger                             | <u>20.931</u>            | <u>99.042</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>20.931</u></b>     | <b><u>324.542</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>14.645.851</u></b> | <b><u>14.463.389</u></b> |

## Balance 30. juni

| <b>Passiver</b>                                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Note  | 2024              | 2023              |
| <b>Egenkapital</b>                                |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                                 | 5.339.143         | 136.257           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>5.379.143</b>  | <b>176.257</b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                     | 147.537           | 93.161            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>147.537</b>    | <b>93.161</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 6.396.772         | 6.912.446         |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 25.883            | 34.650            |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt           | 6.422.655         | 6.947.096         |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld             | 519.355           | 353.000           |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 38.727            | 0                 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               | 717.496           | 1.028.080         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 25.000            | 294.780           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 483.877           | 5.500.061         |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 15.469            | 0                 |
| Anden gæld  | 354.199           | 70.954            |
| Periodeafgrænsningsposter                         | 542.393           | 0                 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 2.696.516         | 7.246.875         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>9.119.171</b>  | <b>14.193.971</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b>14.645.851</b> | <b>14.463.389</b> |

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                    | 136.257                  | 176.257          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 202.887                  | 202.887          |
| Koncerntilskud                           | 0                         | 5.000.000                | 5.000.000        |
|  | <b>40.000</b>             | <b>5.339.144</b>         | <b>5.379.144</b> |

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i udlejning og drift af erhvervsejendomme.

|  | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u> |
|--|----------------|----------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                    |                |                |
| Lønninger og gager                                 | 490.288        | 0              |
| Andre omkostninger til social sikring              | 4.157          | 0              |
| Personaleomkostninger i øvrigt                     | <u>5.498</u>   | <u>0</u>       |
|  | <b>499.943</b> | <b>0</b>       |
| <br>   |                |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | <u>1</u>       | <u>0</u>       |
| <br>   |                |                |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                |                |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 235.845        | 68.053         |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>176.917</u> | <u>184.093</u> |
|  | <b>412.762</b> | <b>252.146</b> |
| <br>   |                |                |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>                   |                |                |
| Skat af årets resultat                             | 25.883         | 34.650         |
| Årets regulering af udskudt skat                   | 54.376         | 53.783         |
| Regulering af tidligere års skat                   | <u>-25.739</u> | <u>0</u>       |
|  | <b>54.520</b>  | <b>88.433</b>  |

## Noter

|  | 30/6 2024                       | 30/6 2023  |   |                                |
|--|---------------------------------|--|---|--------------------------------|
| <b>5. Investeringsejendomme</b>                      |                                 |  |   |                                |
| Kostpris 1. juli 2023                                | 14.216.607                      | 13.212.305   |   |                                |
| Tilgang i årets løb                                  | 570.064                         | 1.004.302  |   |                                |
| <b>Kostpris 30. juni 2024</b>                        | <b>14.786.671</b>               | <b>14.216.607</b>                                    |   |                                |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2023                   | -77.760                         | -34.985  |   |                                |
| Årets afskrivninger                                  | -83.991                         | -42.775  |   |                                |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024</b>           | <b>-161.751</b>                 | <b>-77.760</b>                                       |   |                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>           | <b>14.624.920</b>               | <b>14.138.847</b>                                    |   |                                |
| <b>6. Gældsforpligtelser</b>                         |                                 |  |   |                                |
|  | <b>Gæld i alt<br/>30/6 2024</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>30/6 2024</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 6.916.127                       | 519.355  | 6.396.772                                 | 5.145.705                      |
| Skyldig selskabsskat til<br>tilknyttede virksomheder | 25.883                          | 0  | 25.883                                    | 0                              |
|  | <b>6.942.010</b>                | <b>519.355</b>                                       | <b>6.422.655</b>                          | <b>5.145.705</b>               |

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.916 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 14.625 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.

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

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Elanor II 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, omkostninger ved drift af investeringsejendom 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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokale og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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

### Investeringsejendomme

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 10-50 år | 60-80%    |

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 driftsmkostninger.

### Nedskrivning på 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, 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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. 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

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.