

ELVERHØJ EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 31854377

Algade 23D
9300 Sæby

Årsrapport
1. maj 2021 - 30. april 2022

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

15/09/2022

Chr. Anthon Rødin-Nielsen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ELVERHØJ EJENDOMME ApS
Algade 23D
9300 Sæby

e-mailadresse: ehe@ehe.dk

CVR-nr: 31854377

Regnskabsår: 01/05/2021 - 30/04/2022

Revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Læsøvej 5

9800 Hjørring

DK Danmark

CVR-nr: 15137371

P-enhed: 1008783795

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. maj 2021 - 30. april 2022 for ELVERHØJ EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Sæby , den 12/09/2022

Direktion

Poul Erik Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Elverhøj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Elverhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 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.

Hjørring, 12/09/2022

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 15137371
Tage Kilsgaard Rasmussen, mne9212
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver ejendomsudlejning.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I forholdt til sidste regnskabsår har der ikke fundet væsentlige ændringer sted.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når der 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.

I medfør af lov nr. 99 af 18/2 2004 værdiansættes investeringsejendomme til kostpris med tillæg af opskrivninger og fratrukket afskrivninger.

Forpligtelser, der er forbundet til investeringsejendomme, værdiansættes til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter medtages i det år, som kan henføres til regnskabsåret.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Til afskrivningsgrundlaget lægges opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Scrapværdi for bygninger er indregnet til tkr. 13.500.

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

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|------------------------|
| Bygninger | 100 år |
| Ombygninger | Bygningens restlevetid |
| Opskrivninger | Bygningens restlevetid |
| Prioritetsomkostninger | 20 år |
| Installationer | 25 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-8 år |

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 eller driftsomkostninger

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundet dansk moderselskab. 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis gæld og omsætningsaktiver.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser forbundet til investeringsejendomme værdiansættes som omtalt under "Generelt om indregning og måling".

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

Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. apr. 2022

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 1.408.138 | 1.401.904 |
| Personaleomkostninger | 1 | -473.756 | -469.852 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -237.915 | -188.477 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 696.467 | 743.575 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -148.930 | -160.512 |
| Ordinært resultat før skat | | 547.537 | 583.063 |
| Skat af årets resultat | | -174.961 | -170.531 |
| Årets resultat | | 372.576 | 412.532 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 372.576 | 412.532 |
| I alt | | 372.576 | 412.532 |

Balance 30. april 2022

Aktiver

| | Note | 2021/22 | 2020/21 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Grunde og bygninger | | 31.393.501 | 29.156.239 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 23.100 | 26.400 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 31.416.601 | 29.182.639 |
| Anlægsaktiver i alt | | 31.416.601 | 29.182.639 |
| Andre tilgodehavender | | 41.406 | 16.791 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 27.335 | 33.018 |
| Tilgodehavender i alt | | 68.741 | 49.809 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 254.422 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 68.741 | 304.231 |
| AKTIVER I ALT | | 31.485.342 | 29.486.870 |

Balance 30. april 2022

Passiver

| | Note | 2021/22 | 2020/21 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 13.499.193 | 13.126.617 |
| Egenkapital i alt | | 13.624.193 | 13.251.617 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.141.051 | 1.127.733 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.141.051 | 1.127.733 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 9.655.961 | 9.996.133 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 9.655.961 | 9.996.133 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 340.285 | 337.769 |
| Gæld til banker | | 12.338 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 236.705 | 47.307 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 5.481.430 | 3.639.725 |
| Skyldig selskabsskat | | 161.643 | 156.526 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 191.921 | 291.217 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 26.022 | 24.583 |
| Deposita | | 613.793 | 614.260 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 7.064.137 | 5.111.387 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 16.720.098 | 15.107.520 |
| PASSIVER I ALT | | 31.485.342 | 29.486.870 |

Noter

1. Personaleomkostninger

| | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Løn og gager | 376.773 | 370.864 |
| Pensionsbidrag | 93.480 | 93.480 |
| Andre omkostninger til social sikring | 3.503 | 3.503 |
| | <u>473.756</u> | <u>469.852</u> |

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------|----------------------------|
| Prioritetsgæld | 8.288.218 |
| | <u>8.288.218</u> |

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tegnestuen Elverhøj Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom for eventuelle indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

| | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for nom. kr. 11.209.000 realkreditpantebreve med restgæld på kr. 9.996.246: | | |
| Grunde og bygninger, bogført værdi | 28.488.721 | 26.424.790 |
| | <u>28.488.721</u> | <u>26.424.790</u> |

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2021/22 |
|------------------------------|---------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1 |