
ELVERHØJ EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 31854377

Algade 23D
9300 Sæby

Årsrapport
1. maj 2022 - 30. april 2023

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

15/09/2023

Poul Erik Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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: 01/05/2022 - 30/04/2023

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 2022 - 30. april 2023 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 08/08/2023

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 2022 - 30. april 2023 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, den 08/08/2023

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver ejendomsudlejning.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I forhold 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. 14.580.

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 lineære 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 salgsmkostninger 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 nominel 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 acontoskatter.

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 gældsmetode 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. apr. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.355.915	1.408.138
Personaleomkostninger	1	-470.095	-473.756
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-258.858	-237.915
Resultat af ordinær primær drift		626.962	696.467
Øvrige finansielle omkostninger		-143.523	-148.930
Ordinært resultat før skat		483.439	547.537
Skat af årets resultat		-165.106	-174.961
Årets resultat		318.333	372.576
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		318.333	372.576
I alt		318.333	372.576

Balance 30. april 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		32.185.104	31.393.501
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.800	23.100
Materielle anlægsaktiver i alt		32.204.904	31.416.601
Anlægsaktiver i alt		32.204.904	31.416.601
Andre tilgodehavender		54.226	41.406
Periodeafgrænsningsposter		128.016	27.335
Tilgodehavender i alt		182.242	68.741
Likvide beholdninger		5.186	0
Omsætningsaktiver i alt		187.428	68.741
AKTIVER I ALT		32.392.332	31.485.342

Balance 30. april 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		13.817.526	13.499.193
Egenkapital i alt		13.942.526	13.624.193
Hensættelse til udskudt skat		1.153.548	1.141.051
Hensatte forpligtelser i alt		1.153.548	1.141.051
Gæld til realkreditinstitutter		9.313.242	9.655.961
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	9.313.242	9.655.961
Gæld til realkreditinstitutter		342.832	340.285
Gæld til banker		0	12.338
Leverandører af varer og tjenesteydelser		230.515	236.705
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		6.493.073	5.481.430
Skyldig selskabsskat		152.609	161.643
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		145.053	191.921
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.596	26.022
Deposita		596.338	613.793
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.983.016	7.064.137
Gældsforpligtelser i alt		17.296.258	16.720.098
PASSIVER I ALT		32.392.332	31.485.342

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Løn og gager	370.864	376.773
Pensionsbidrag	93.480	93.480
Andre omkostninger til social sikring	5.751	3.503
	<u>470.095</u>	<u>473.756</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld efter 5 år
	kr.
Prioritetsgæld	7.977.902
	<u>7.977.902</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

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for nom. kr. 11.209.000 realkreditpantebreve med restgæld på kr. 9.656.074:		
Grunde og bygninger, bogført værdi	26.092.072	26.258.000
	<u>26.092.072</u>	<u>26.258.000</u>

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022/23
Gennemsnitligt antal ansatte	1