

---

# ELKÆRHUS I ApS

**CVR-nr.: 34584079**

Ledavej 30  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

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

**27/03/2024**

---

**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 I ApS  
Ledavej 30  
7100 Vejle

CVR-nr.: 34584079  
Regnskabsår: 01/10/2022 - 30/09/2023

**Bankforbindelse** Danske Bank A/S

**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 2022 til 30. september 2023 for Elkærhus I 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 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 til 30. september 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 21/03/2024

### Direktion

Hans Christensen

Tina Ywet Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i ELKÆRHUS I ApS.

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ELKÆRHUS I ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 21/03/2024

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. 1.199.156, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 7.580.133. 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 samt rentekomkostninger.

#### 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 ejendommens anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger.

Ejendommene som er opført til boligudlejning, afskrives ikke udover.

- at tilslutningsafgifter og hårde hvidevarer afskrives over 10 år.

Investeringsejendomme 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:

| <b>Afkastkrav</b> | <b>Værdi af ejendomme</b> |
|-------------------|---------------------------|
| 8,00              | 22.695.000                |
| 8,50              | 21.353.000                |
| 9,00              | 20.174.000                |

Der er anvendt et afkastkrav på 8,50%.

**TILGODEHAVENDER:**

Tilgodehavender opføres til nominel værdi.

**GÆLDSFORPLIGTELSER:**

Prioritetsgæld er optaget til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser 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. 2022 - 30. sep. 2023

|   | Note | 2022/23<br>kr.   | 2021/22<br>kr.   |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>                                  |      | <b>2.081.755</b> | <b>1.993.231</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver   | 1    | -299.051         | -413.535         |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                             |      | <b>1.782.704</b> | <b>1.579.696</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder            |      | 44.925           | 27.515           |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -50.870          | -28.040          |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -183.127         | -136.452         |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                   |      | <b>1.593.632</b> | <b>1.442.719</b> |
| Skat af årets resultat  | 2    | -394.476         | -314.801         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>1.199.156</b> | <b>1.127.918</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                     |      | 1.000.000        | 1.000.000        |
| Overført resultat   |      | 199.156          | 127.918          |
| <b>I alt</b>  |      | <b>1.199.156</b> | <b>1.127.918</b> |

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

|  | Note | 2022/23           | 2021/22           |
|--|------|-------------------|-------------------|
|  |      | kr.               | kr.               |
| Grunde og bygninger                          |      | 21.353.014        | 21.652.065        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        |      | <b>21.353.014</b> | <b>21.652.065</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>21.353.014</b> | <b>21.652.065</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 1.202.225         | 1.228.015         |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 81.530            | 79.675            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |      | <b>1.283.755</b>  | <b>1.307.690</b>  |
| Likvide beholdninger                         |      | 6.079             | 132.233           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>1.289.834</b>  | <b>1.439.923</b>  |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         |      | <b>22.642.848</b> | <b>23.091.988</b> |

## Balance 30. september 2023

### Passiver

|   | Note     | 2022/23           | 2021/22           |
|---|----------|-------------------|-------------------|
|   |          | kr.               | kr.               |
| Registreret kapital mv.   |          | 6.000.000         | 6.000.000         |
| Overført resultat   |          | 580.133           | 380.977           |
| Forslag til udbytte   |          | 1.000.000         | 1.000.000         |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |          | <b>7.580.133</b>  | <b>7.380.977</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat  |          | 0                 | 15.000            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   |          | <b>0</b>          | <b>15.000</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 11.966.370        | 12.472.748        |
| Deposita  |          | 570.450           | 592.650           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b>3</b> | <b>12.536.820</b> | <b>13.065.398</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 521.900           | 576.300           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |          | 115.346           | 118.075           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |          | 21.000            | 0                 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder                             |          | 1.346.649         | 1.386.538         |
| Skyldig selskabsskat  |          | 440.000           | 435.000           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 81.000            | 114.700           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |          | <b>2.525.895</b>  | <b>2.630.613</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |          | <b>15.062.715</b> | <b>15.696.011</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |          | <b>22.642.848</b> | <b>23.091.988</b> |

## Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

|                     | Registreret<br>kapital mv. | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte<br>indregnet<br>under<br>egenkapitalen | I alt      |
|---------------------|----------------------------|----------------------|---|------------|
|                     | kr.                        | kr.                  | kr.   | kr.        |
| Egenkapital, primo  | 6.000.000                  | 380.977              | 1.000.000   | 7.380.977  |
| Betalt udbytte      | 0                          | 0                    | -1.000.000  | -1.000.000 |
| Årets resultat      | 0                          | 199.156              | 1.000.000   | 1.199.156  |
| Egenkapital, ultimo | 6.000.000                  | 580.133              | 1.000.000   | 7.580.133  |

TC Holding Vejle ApS og Vejle Bolig Byg ApS ejer begge mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er pr. 24. marts 2020 forhøjet med kr. 37.500 ved overførsel af reserver.

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

|                      | 2022/23<br>kr. | 2021/22<br>tkr. |
|----------------------|----------------|-----------------|
| Tilslutningsafgifter | 276.551        | 381             |
| Hårde hvidevarer     | 22.500         | 33              |
|                      | <u>299.051</u> | <u>414</u>      |

### 2. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 404.476 i selskabsskat.

|                                       | 2022/23<br>kr. | 2021/22<br>tkr. |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| Skat af årets skattepligtige indkomst | 425.000        | 420             |
| Regulering udskudt skat               | -15.000        | -90             |
| Regulering tidligere år               | -15.524        | -15             |
|                                       | <u>394.476</u> | <u>315</u>      |

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | 1/10 2022<br>Gæld i alt<br>kr. | Afdrag<br>2022/23<br>kr. | 30/9 2023<br>Gæld i alt<br>kr. | Afdrag<br>2023/24<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|----------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 13.049.048                     | 560.778                  | 12.488.270                     | 521.900                  | 10.191.500                    |
| Deposita       | 592.650                        | 0                        | 570.450                        | 0                        | 570.450                       |
|                | <u>13.641.698</u>              | <u>560.778</u>           | <u>13.058.720</u>              | <u>521.900</u>           | <u>10.761.950</u>             |

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationselskab Vejle Bolig Byg ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pantebreve i ejendommene til sikkerhed for realkreditlån.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022/23**

2

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.