

# **ELKÆRHUS I ApS**

**CVR-nr.: 34584079**

Ledavej 30  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. oktober 2020 - 30. september 2021

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

**11/03/2022**

---

**Carsten Thomsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ELKÆRHUS I ApS Ledavej30 7100Vejle
	CVR-nr: 34584079 Regnskabsår: 01/10/2020 - 30/09/2021
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank A/S
<b>Revisor</b>	KROGH & THOMSEN I/S Ulvehavevej36 7100Vejle DKDanmark CVR-nr: 19154408 P-enhed: 1003701975

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 til 30. september 2021 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 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 til 30. september 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle , den 06/03/2022

### Direktion

Hans Christensen

Tina Ywet Christensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ELKÆRHUS I ApS.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ELKÆRHUS I ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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, 06/03/2022

Carsten Thomsen ,mne1341  
registreret revisor FSR  
KROGH & THOMSEN I/S  
CVR:19154408

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet opfører ejendomme til boligudlejning samt forestår udlejning og administration heraf.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 1.098.844, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 7.253.059. 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 renteomkostninger.

#### SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet med 22% af årets resultat reguleret for skattemæssige dispositioner. Der er afsat 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 ejendommenes anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger.

Ejendommene som er opført til boligudlejning, afskrives ikke udover.

- at låneomkostninger og renteudgifter i byggeperioden afskrives over 8 år,
- at tilslutningsafgifter og hårde hvidevarer afskrives over 10 år.

Investeringsjendomme 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>
7,50	23.628.000
8,00	22.067.000
8,50	20.849.000

Der er anvendt et afkastkrav på 8,00%.

#### TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender opføres til nominel værdi.

#### GÆLDSFORPLIGTELSE:

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.

## Resultatopgørelse 1. okt. 2020 - 30. sep. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.979.940</b>	<b>1.908.853</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-432.485	-432.485
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.547.455</b>	<b>1.476.368</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		39.434	119.570
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-13.389	-51.700
Andre finansielle omkostninger		-161.935	-268.607
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.411.565</b>	<b>1.275.631</b>
Skat af årets resultat	2	-312.721	-287.718
<b>Årets resultat</b>		<b>1.098.844</b>	<b>987.913</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	925.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	60.000
Overført resultat		98.844	2.913
<b>I alt</b>		<b>1.098.844</b>	<b>987.913</b>

## Balance 30. september 2021

### Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		22.066.600	22.499.085
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.066.600</b>	<b>22.499.085</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.066.600</b>	<b>22.499.085</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.336.960	2.754.497
Periodeafgrænsningsposter		78.500	77.205
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.415.460</b>	<b>2.831.702</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.415.460</b>	<b>2.831.702</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>23.482.060</b>	<b>25.330.787</b>

## Balance 30. september 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		6.000.000	6.000.000
Overført resultat		253.059	154.215
Forslag til udbytte		1.000.000	925.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.253.059</b>	<b>7.079.215</b>
Hensættelse til udskudt skat		105.000	195.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>105.000</b>	<b>195.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.048.118	15.632.852
Deposita		559.350	555.375
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>13.607.468</b>	<b>16.188.227</b>
Gæld til realkreditinstitutter		597.900	805.700
Gæld til banker		4.938	33.116
Modtagne forudbetalinger fra kunder		112.540	80.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.208	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.286.447	407.221
Skyldig selskabsskat		435.000	410.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		77.500	132.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.516.533</b>	<b>1.868.345</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.124.001</b>	<b>18.056.572</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>23.482.060</b>	<b>25.330.787</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2020 - 30. sep. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	6.000.000	154.215	925.000	7.079.215
Betalt udbytte	0	0	-925.000	-925.000
Årets resultat	0	98.844	1.000.000	1.098.844
Egenkapital, ultimo	6.000.000	253.059	1.000.000	7.253.059

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

	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
Tilslutningsafgifter	381.035	381
Hårde hvidevarer	32.500	32
Rente- og låneomkostninger	18.950	19
	<u>432.485</u>	<u>432</u>

### 2. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 377.721 i selskabsskat.

	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	420.000	390
Regulering udskudt skat	-90.000	-90
Regulering tidligere år	-17.279	-12
	<u>312.721</u>	<u>288</u>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2020 Gæld i alt kr.	Afdrag 2020/21 kr.	30/9 2021 Gæld i alt kr.	Afdrag 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	16.438.552	2.792.534	13.646.018	597.900	10.650.300
Deposita	555.375	0	559.350	0	559.350
	<u>16.993.927</u>	<u>2.792.534</u>	<u>14.205.368</u>	<u>597.900</u>	<u>11.209.650</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**

	<b>2020/21</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	2

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.