Deloitte.



Elkærhus P/S

Torvet 3
8600 Silkeborg
CVR-nr. 41461373

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.06.2025

Kasper Thordahl Kronborg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Elkærhus P/S
Torvet 3
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 41461373
Stiftelsesdato: 23.06.2020
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Kasper Thordahl Kronborg
Carina Meineche Kristiansen
Ronni Detlefsen
Malou Helena Guldmann Kristiansen

Direktion

Klaus Skovsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Elkærhus P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 16.06.2025

Direktion

Klaus Skovsen

Bestyrelse

Kasper Thordahl Kronborg

Carina Meineche Kristiansen

Ronni Detlefsen

Malou Helena Guldmann Kristiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Elkærhus P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Elkærhus P/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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 kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 16.06.2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Heidi Julitta Østergaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34163

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom herunder ejendomsprojekter.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Der henvises til note 4 for nærmere beskrivelse heraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**2.054.805**	**2.205.242**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.756.250)	(5.500.000)
Af- og nedskrivninger		(66.423)	(75.404)
Driftsresultat		**232.132**	**(3.370.162)**
Andre finansielle indtægter		9.270	7.354
Andre finansielle omkostninger		(672.640)	(628.028)
Årets resultat		**(431.238)**	**(3.990.836)**
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.000.000	0
Overført resultat		(2.431.238)	(3.990.836)
Resultatdisponering		**(431.238)**	**(3.990.836)**

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		49.600.000	51.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		63.429	129.852
Materielle aktiver		**49.663.429**	**51.329.852**
Anlægsaktiver		**49.663.429**	**51.329.852**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		100.000	12.000
Andre tilgodehavender		152.943	454.595
Periodeafgrænsningsposter		0	9.428
Tilgodehavender		**252.943**	**476.023**
Likvide beholdninger		**1.680.343**	**2.313.253**
Omsætningsaktiver		**1.933.286**	**2.789.276**
Aktiver		**51.596.715**	**54.119.128**

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	1	400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		34.517.276	36.948.514
Egenkapital		**34.917.276**	**37.348.514**
Gæld til realkreditinstitutter		15.445.144	15.545.661
Deposita		755.894	745.294
Langfristede gældsforpligtelser	2	**16.201.038**	**16.290.955**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	98.364	82.771
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.946	28.782
Anden gæld		286.091	368.106
Kortfristede gældsforpligtelser		**478.401**	**479.659**
Gældsforpligtelser		**16.679.439**	**16.770.614**
Passiver		**51.596.715**	**54.119.128**
Personaleforhold	3		
Dagsværdioplysninger	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra-ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	36.948.514	0	37.348.514
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	(2.431.238)	2.000.000	(431.238)
Egenkapital ultimo	**400.000**	**34.517.276**	**0**	**34.917.276**

Noter

1 Virksomhedskapital

	Antal	Nominel værdi kr.
Kapitalklasse A	400.000	400.000
	400.000	**400.000**

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	98.364	82.771	15.445.144	14.455.961
Deposita	0	0	755.894	755.894
	98.364	**82.771**	**16.201.038**	**15.211.855**

3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

4 Dagsværdioplysninger

	Investeringsejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	49.600.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.756.250)

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Investeringsejendommene er opdelt i beboelse og erhverv, hvoraf ejendommene består primært af erhvervsudlejningsejendomme til kontor.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets beboelsesejendomme udgør 4,0% pr. 31.12.2024 (2023: 4,0%). Erhversejendommenes gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,2% pr. 31.12.2024 (2023: 5,1%), hvilket medfører en indregnede dagsværdiregulering på -1,8 MDKK.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,0 MDKK. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,8 MDKK.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 2,2 MDKK.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 49.600 TDKK.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste består af indtægter fra udlejning af ejendomme, som måles til dagsværdien af et aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter, med fradrag af eksterne udgifter vedrørende selskabets drift, herunder udgifter til drift af ejendomme.

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør lejeindtægter. Lejeindtægter er periodiseret og resultatført således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Balancen

Materielle aktiver
Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte
Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.