

# **BRDR. ELKJÆR EJENDOMME ApS**

Nibevej 317  
9200 Aalborg SV

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/02/2019**

---

**Henrik Elkjær Rasmussen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** BRDR. ELKJÆR EJENDOMME ApS  
Nibevej 317  
9200 Aalborg SV

CVR-nr: 33882297  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Bankforbindelse** Nordea Bank A/S

**Revisor** Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen  
Thyboevej 5  
9000 Aalborg  
DK Danmark  
CVR-nr: 91778750  
P-enhed: 1005189241

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar –31. december 2018 for Brdr. Elkjær Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31/01/2019

## Direktion

Tommy Elkjær Rasmussen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets har besluttet at fravælge revision for det kommende regnskabsår. Selskabets ledelse erklærer, at betingelserne for fravalg er opfyldt.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Brdr. Elkjær Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Brdr. Elkjær Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere års-regnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, 31/01/2019

Verner Larsen , mne862

Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen  
CVR: 91778750

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme og udlejning heraf.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

### 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 det 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og disse indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Netto-omsætning indregnes ekskl. moms og rabatter.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer.

### Skatter

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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 reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelse.

En positiv nettoregulering på investeringsejendomme med fradrag af hensættelse til udskudt skat bindes på ”*reserve for dagsværdi på investeringsaktiver*” under egenkapitalen.

Investeringsjendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i den løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over ejendommenes levetid.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne låneprovenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Anden gæld måles til kostpris.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>909.614</b>	<b>962.946</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>909.614</b>	<b>962.946</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-255.120	-282.312
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>654.494</b>	<b>680.634</b>
Skat af årets resultat .....	1	-177.925	-254.005
<b>Årets resultat</b> .....		<b>630.483</b>	<b>899.197</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		120.053	368.603
Overført resultat .....		510.430	530.594
<b>I alt</b> .....		<b>630.483</b>	<b>899.197</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		14.847.000	14.847.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>14.847.000</b>	<b>14.847.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.847.000</b>	<b>14.847.000</b>
Likvide beholdninger .....		428.462	449.417
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>428.462</b>	<b>449.417</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>15.275.462</b>	<b>15.296.417</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		960.061	840.008
Overført resultat .....		2.793.896	2.283.466
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.833.957</b>	<b>3.203.474</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		270.774	241.723
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>270.774</b>	<b>241.723</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.898.375	7.709.907
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.898.375</b>	<b>7.709.907</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		665.291	501.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		27.000	25.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		210.491	206.367
Skyldig selskabsskat .....		36.874	14.040
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		75.327	199.324
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		3.013.773	2.954.682
Deposita .....		243.600	240.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.272.356</b>	<b>4.141.313</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.170.731</b>	<b>11.851.220</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>15.275.462</b>	<b>15.296.417</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	840.008	2.283.466	3.203.474
Årets resultat .....		120.053	510.430	630.483
Egenkapital, ultimo .....	80.000	960.061	2.793.896	3.833.957

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	148.874	150.040
Ændring af udskudt skat	29.051	103.965
	<u>177.925</u>	<u>254.005</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.
Kostpris primo	13.616.209
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>13.616.209</u></b>
Opskrivninger primo	1.230.791
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>1.230.791</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>14.847.000</u></b>

Selskabets 3 investeringsejendomme består af 1 ejendom udelukkende til boligformål, 1 ejendom med 75 % boligformål og 25 % erhverv samt 1 ejendom med 50 % boligformål og 50 % erhverv. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet.

Afkastkravet udgør 7 % pr. 31.12.2018.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med 983.000 kr.

### 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1