BRDR. ELKJÆR EJENDOMME ApS

Nibevej 317
9200 Aalborg SV

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

17/02/2017

Tommy Elkjær
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:	01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Nordea Bank A/S	
Revisor	Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen Thyboevej 5 9000 Aalborg DK Danmark	
	CVR-nr:	91778750
	P-enhed:	1005189241

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar –31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17/02/2017

Direktion

Tommy Elkjær Rasmussen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har besluttet at fravælge revision for det kommende regnskabsår. Selskabets ledelse erklærer, at betingelserne for fravalg af revision 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 2016 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder princip-per 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, 17/02/2017

Verner Larsen

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.

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.

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 renteomkostninger, 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.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet markedsværdi, som antages at afspejle dagsværdien. Markedsværdien beregnes efter en afkastbaseret metode.

Investeringsejendomme 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.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen. En positiv nettoregulering på investeringsejendomme med fradrag af hensættelse til udskudt skat bindes på ” *reserve for dagsværdi på investeringsaktiver*” under egenkapitalen.

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 åres 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 låneprovenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi. Forskellen mellem låneprovenuet og kursværdien målt på balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen.

Anden gæld måles til kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		162.823	54.637
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**1.160.888**	**946.910**
Resultat af ordinær primær drift		**1.160.888**	**946.910**
Øvrige finansielle omkostninger		-274.746	-324.953
Ordinært resultat før skat		**886.142**	**621.957**
Skat af årets resultat	1	-195.285	-139.289
Årets resultat		**690.857**	**482.668**
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		162.823	54.637
Overført resultat		528.034	428.031
I alt		**690.857**	**482.668**

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		14.364.000	14.364.000
Materielle anlægsaktiver i alt	**2**	**14.364.000**	**14.364.000**
Anlægsaktiver i alt		**14.364.000**	**14.364.000**
Likvide beholdninger		491.967	0
Omsætningsaktiver i alt		**491.967**	**0**
Aktiver i alt		**14.855.967**	**14.364.000**

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		471.405	308.582
Overført resultat		1.752.872	1.224.838
Egenkapital i alt		**2.304.277**	**1.613.420**
Hensættelse til udskudt skat		137.758	89.917
Hensatte forpligtelser i alt		**137.758**	**89.917**
Gæld til realkreditinstitutter		8.208.487	8.789.850
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**3**	**8.208.487**	**8.789.850**
Gæld til realkreditinstitutter		430.000	436.858
Gæld til banker		0	32.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser		184.176	26.063
Skyldig selskabsskat		47.444	43.507
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		406.176	387.925
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.896.749	2.750.391
Deposita		240.900	193.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**4.205.445**	**3.870.813**
Gældsforpligtelser i alt		**12.413.932**	**12.660.663**
Passiver i alt		**14.855.967**	**14.364.000**

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	308.582	1.224.838	1.613.420
Årets resultat		162.823	528.034	690.857
Egenkapital, ultimo	80.000	471.405	1.752.872	2.304.277

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	147.444	149.507
Ændring af udskudt skat	47.841	-10.218
	195.285	139.289

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.
Kostpris primo	13.616.209
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	**13.616.209**
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	747.791
Opskrivninger ultimo	**747.791**
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**14.364.000**

Ejendomsvurdering år 2015 kr. 10.000.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.638.487	430.000	8.208.487	6.319.416
	8.638.487	**430.000**	**8.208.487**	**6.319.416**