

BRDR. ELKJÆR EJENDOMME ApS

Nibevej 317
9200 Aalborg SV

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/02/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16/02/2018

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 2017 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 revisors 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, 16/02/2018

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.

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 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 kursværdi. Forskellen mellem låneprovenuet og kursværdien målt på balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen.

Anden gæld måles til kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		962.946	998.065
Resultat af ordinær primær drift		962.946	998.065
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		483.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-10.432	162.823
Øvrige finansielle omkostninger		-282.312	-274.746
Ordinært resultat før skat		1.153.202	886.142
Skat af årets resultat	1	-254.005	-195.285
Årets resultat		899.197	690.857
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		368.603	162.823
Overført resultat		530.594	528.034
I alt		899.197	690.857

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		14.847.000	14.364.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	14.847.000	14.364.000
Anlægsaktiver i alt		14.847.000	14.364.000
Likvide beholdninger		449.417	491.967
Omsætningsaktiver i alt		449.417	491.967
Aktiver i alt		15.296.417	14.855.967

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		840.008	471.405
Overført resultat		2.283.466	1.752.872
Egenkapital i alt		3.203.474	2.304.277
Hensættelse til udskudt skat		241.723	137.758
Hensatte forpligtelser i alt		241.723	137.758
Gæld til realkreditinstitutter		7.709.907	8.208.487
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	7.709.907	8.208.487
Gæld til realkreditinstitutter		501.000	430.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	184.176
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		206.367	202.190
Skyldig selskabsskat		14.040	47.444
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		199.324	203.986
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.954.682	2.896.749
Deposita		240.900	240.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.141.313	4.205.445
Gældsforpligtelser i alt		11.851.220	12.413.932
Passiver i alt		15.296.417	14.855.967

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	471.405	1.752.872	2.304.277
Årets resultat		368.603	530.594	899.197
Egenkapital, ultimo	80.000	840.008	2.283.466	3.203.474

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	150.040	147.444
Ændring af udskudt skat	103.965	47.841
	<u>254.005</u>	<u>195.285</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.
Kostpris primo	13.616.209
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>13.616.209</u>
Opskrivninger primo	747.791
Årets opskrivning	483.000
Opskrivninger ultimo	<u>1.230.791</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.847.000</u>

Ejendomsvurdering år 2017 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	8.210.907	501.000	7.709.907	5.503.862
	<u>8.210.907</u>	<u>501.000</u>	<u>7.709.907</u>	<u>5.503.862</u>

4. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af virksomhedskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Henrik Elkjær ApS, Nibevej 319, 9200 Aalborg SV.	CVR-nr. 31 93 34 39
Tommy Elkjær ApS, Smetanasvej 2, 9200 Aalborg SV.	CVR-nr. 31 93 34 98
Rene Elkjær ApS, Bellinisvej 4, 9200 Aalborg SV.	CVR-nr. 31 93 34 04

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016
Antal ansatte, primo	1	1
Antal ansatte, ultimo	1	1