

BRDR. ELKJÆR EJENDOMME ApS

Nibevej 317C
9200 Aalborg SV

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/02/2020

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 317C
9200 Aalborg SV

CVR-nr: 33882297
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen
Thyboevej 5
9000 Aalborg
DK Danmark

CVR-nr: 91778750
P-enhed: 1005189241

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for BRDR. ELKJÆR EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Frejlev, den 07/02/2020

Direktion

Tommy Elkjær Rasmussen

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 2019 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, 07/02/2020

Verner Freundlich 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 med enkelte tilvalg fra klasse C.

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 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 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.

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.

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 kostpris.

Anden gæld måles til kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		987.280	909.614
Resultat af ordinær primær drift		987.280	909.614
Øvrige finansielle omkostninger		-134.534	-255.120
Ordinært resultat før skat		852.746	654.494
Skat af årets resultat	1	-187.814	-177.925
Årets resultat		664.932	630.483
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	120.053
Overført resultat		664.932	510.430
I alt		664.932	630.483

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		14.847.000	14.847.000
Materielle anlægsaktiver i alt		14.847.000	14.847.000
Anlægsaktiver i alt		14.847.000	14.847.000
Likvide beholdninger		548.080	428.462
Omsætningsaktiver i alt		548.080	428.462
Aktiver i alt		15.395.080	15.275.462

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		960.061	960.061
Overført resultat		3.458.828	2.793.896
Egenkapital i alt		4.498.889	3.833.957
Hensættelse til udskudt skat		270.774	270.774
Hensatte forpligtelser i alt		270.774	270.774
Gæld til realkreditinstitutter		6.321.163	6.898.375
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	6.321.163	6.898.375
Gæld til realkreditinstitutter		629.000	665.291
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.000	27.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		212.595	210.491
Skyldig selskabsskat		37.814	36.874
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		89.937	75.327
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.043.908	3.013.773
Deposita		264.000	243.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.304.254	4.272.356
Gældsforpligtelser i alt		10.625.417	11.170.731
Passiver i alt		15.395.080	15.275.462

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	960.061	2.793.896	0	3.833.957
Årets resultat			664.932		664.932
Egenkapital, ultimo	80.000	960.061	3.458.828	0	4.498.889

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	187.814	148.874
Ændring af udskudt skat	0	29.051
	187.814	177.925

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	6.950.163	629.000	6.321.163	3.768.400
	6.950.163	629.000	6.321.163	3.768.400

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1