



GODKENDTE REVISORER

Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS

CVR nr.: 38908774

**Energivej 28
2750 Ballerup**

Årsrapport 2018/19 (3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 31. januar 2020

Dirigent
Ole Stanley Elkjær

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskablovens betingelser for fritagelse for revision.

Ballerup, den 31. januar 2020

I direktionen:

Frank Elkjær

Ole Stanley Elkjær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 31. januar 2020
ADDCO P/S Godkendte Revisorer
CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor
mne34513

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS Energivej 28 2750 Ballerup
	CVR nr. 38908774
	Stiftet: 17. juli 2017
	Hjemsted: Ballerup
	Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Frank Elkjær Ole Stanley Elkjær
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervslokaler.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider samt hensyntagen til scrapværdi:

	Levetid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	26%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1	640.446	755.102
Personaleomkostninger	2	-482.075	0
Afskrivninger	3	-124.208	-120.709
Driftsresultat		34.163	634.393
Finansielle indtægter	4	9.026	23.300
Finansielle omkostninger	5	-75.005	-79.418
Ordinært resultat før skat		-31.816	578.275
Skat af årets resultat	6	4.739	-127.757
Årets resultat		-27.077	450.518
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-348.277	250.518
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		321.200	200.000
Disponeret i alt		-27.077	450.518

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Grunde og bygninger		9.125.708	8.999.916
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	49.333
Andre investeringsaktiver		0	175.000
Materielle anlægsaktiver	7	<u>9.125.708</u>	<u>9.224.249</u>
Anlægsaktiver		<u>9.125.708</u>	<u>9.224.249</u>
Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	8	67.726	0
Andre tilgodehavender		0	187.621
Tilgodehavender		<u>67.726</u>	<u>187.621</u>
Likvide beholdninger		<u>280.821</u>	<u>662.692</u>
Omsætningsaktiver		<u>348.547</u>	<u>850.313</u>
Aktiver i alt		<u>9.474.255</u>	<u>10.074.562</u>

Balance 30. september

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.659.300	5.007.577
Foreslået udbytte for regnskabsåret		321.200	200.000
Egenkapital	9	<u>5.030.500</u>	<u>5.257.577</u>
Hensættelse til udskudt skat	10	1.013.969	1.018.708
Hensatte forpligtelser		<u>1.013.969</u>	<u>1.018.708</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11	2.479.644	2.696.198
Depositum, lejemål		225.000	225.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>2.704.644</u>	<u>2.921.198</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	11	200.637	197.748
Gæld til associerede virksomheder		263.179	445.881
Skyldig selskabsskat	12	66.564	160.224
Anden gæld		194.762	73.226
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>725.142</u>	<u>877.079</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.429.786</u>	<u>3.798.277</u>
Passiver i alt		<u>9.474.255</u>	<u>10.074.562</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	479.369	0
Omkostninger til social sikring	2.706	0
	<u>482.075</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>0</u>
3 Afskrivninger		
Bygninger og grunde	124.208	120.042
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	667
	<u>124.208</u>	<u>120.709</u>
4 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	9.026	23.300
	<u>9.026</u>	<u>23.300</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	59.297	59.525
Øvrige finansielle omkostninger	15.708	19.893
	<u>75.005</u>	<u>79.418</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	84.564
Årets regulering af udskudt skat	-4.739	43.193
	<u>-4.739</u>	<u>127.757</u>

Noter

	2019	2018
7 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Kostpris primo	10.338.633	10.338.633
Årets tilgang	250.000	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>10.588.633</u>	<u>10.338.633</u>
Afskrivninger primo	1.338.717	1.218.675
Årets afskrivninger	124.208	120.042
Afskrivninger ultimo	<u>1.462.925</u>	<u>1.338.717</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.125.708</u>	<u>8.999.916</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	50.000	0
Årets tilgang	0	50.000
Årets afgang	-50.000	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>50.000</u>
Afskrivninger primo	667	0
Årets afskrivninger	0	667
Afskrivninger afhændede driftsmidler	-667	0
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>667</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>49.333</u>
Andre investeringsaktiver		
Kostpris primo	175.000	0
Årets tilgang	33.600	175.000
Årets afgang	-208.600	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>175.000</u>
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

Regnskabsmæssig værdi ultimo 0 175.000

8 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Der har været et ulovligt udlån til Ole Elkjær og Frank Elkjær i regnskabsåret, udlånet er blevet renteberegnet med diskontoen + 10,05%.

De ulovlige anpartshaverlån er blevet indfriet i den efterfølgende periode, udlånene var i året på maksimalt tkr. 34.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
9 Egenkapital		
Anpartskapital primo	50.000	50.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført resultat primo	5.007.577	4.757.059
Forslag til årets resultatfordeling	<u>-348.277</u>	<u>250.518</u>
Overført resultat ultimo	<u>4.659.300</u>	<u>5.007.577</u>
Henlagt til udbytte primo	200.000	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	-200.000	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>321.200</u>	<u>200.000</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>321.200</u>	<u>200.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>5.030.500</u>	<u>5.257.577</u>

Selskabskapitalen består af 50.000 anpart à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
10 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	1.018.708	975.515
Regulering af udskudt skat i året	-4.739	43.193
	<u>1.013.969</u>	<u>1.018.708</u>
11 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.859.691	1.875.608
Afdrag der forfalder om 1-4 år	619.953	820.590
Langfristet del	2.479.644	2.696.198
Afdrag der forfalder inden for 1 år	200.637	197.748
	<u>2.680.281</u>	<u>2.893.946</u>
12 Skyldig selskabsskat		
Selskabsskat primo	160.224	132.860
Årets beregnede skat	0	84.564
Betalt i året	-93.660	-57.200
	<u>66.564</u>	<u>160.224</u>
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ejendommen Energivej 28 er tinglyst		
Realkreditlån kr. 4.120.000		
Ejerpantebrev kr. 1.167.900 til sikkerhed for pengeinstitut.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Stanley Ole Elkjær

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-081215847304 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2020 kl.: 10:44:17
Underskrevet med NemID

Stanley Ole Elkjær

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-081215847304 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2020 kl.: 10:44:17
Underskrevet med NemID

Frank Elkjær

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-022078346743 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2020 kl.: 10:39:29
Underskrevet med NemID

Kaspar Kristoffersen

Som Revisor
RID: 38987277 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2020 kl.: 10:45:39
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 19d7378bXYMT45975329

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.