



Din Revisor

This document has a unique assessment ID: a00086wlpHj251670425

Energivej 28
2750 Ballerup
CVR nr.: 38908774

**Brdr. Elkjærs Ejendomme
Ballerup ApS**

Årsrapport

Fremlagt og godkendt af
generalforsamlingen med dirigent Ole
Stanley Elkjær d. 27. marts 2024

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 2023 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 27. marts 2024

I direktionen:

Ole Stanley Elkjær

Michael Stanley Brockmann 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 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 27. marts 2024

Din Revisor Frederiksberg 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 2022 - 30. september 2023
Direktion	Ole Stanley Elkjær Michael Stanley Brockmann 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 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.

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	1	803.657	726.568
Personaleomkostninger	2	-466.679	-387.189
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	1.836.400	460.800
Driftsresultat		2.173.378	800.179
Finansielle indtægter	4	17.845	10.794
Finansielle omkostninger	5	-112.158	-86.562
Ordinært resultat før skat		2.079.065	724.411
Skat af årets resultat	6	-1.212.987	-27.023
Årets resultat		866.078	697.388
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		866.078	697.388
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		866.078	697.388

Der er efter regnskabsafslutningen udloddet kr. 4.600.000 i udbytte.

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Investeringsjendomme		14.152.846	12.316.446
Materielle anlægsaktiver	7	14.152.846	12.316.446
Anlægsaktiver		14.152.846	12.316.446
Andre tilgodehavender		570.601	275.738
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	8	2.659	0
Tilgodehavende selskabsskat	9	14.000	7.000
Tilgodehavender		587.260	282.738
Likvide beholdninger		144.331	57.857
Omsætningsaktiver		731.591	340.595
Aktiver i alt		14.884.437	12.657.041

Balance 30. september

Passiver

	Note	2023	2022
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		8.993.683	8.127.605
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	10	9.043.683	8.177.605
Hensættelse til udskudt skat	11	2.237.771	1.024.784
Hensatte forpligtelser		2.237.771	1.024.784
Gæld til realkreditinstitutter	12	1.603.608	1.822.741
Depositum, lejemål		502.019	225.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	13	410.477	989.121
Langfristede gældsforpligtelser		2.516.104	3.036.862
Kortfristet del af langfristet gæld	12	209.739	209.739
Modtagne forudbetalinger fra kunder		104.587	104.587
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		642.655	0
Anden gæld		129.898	103.464
Kortfristede gældsforpligtelser		1.086.879	417.790
Gældsforpligtelser		3.602.983	3.454.652
Passiver i alt		14.884.437	12.657.041
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	463.243	383.243
Omkostninger til social sikring	3.436	3.946
	<u>466.679</u>	<u>387.189</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Grunde og bygninger	1.836.400	460.800
	<u>1.836.400</u>	<u>460.800</u>
4 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	17.845	10.794
	<u>17.845</u>	<u>10.794</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	47.788	46.449
Renteomkostninger til pengeinstitutter	224	842
Øvrige finansielle omkostninger	64.146	39.271
	<u>112.158</u>	<u>86.562</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	1.212.987	27.023
	<u>1.212.987</u>	<u>27.023</u>

Noter

	2023	2022
7 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.758.446	10.758.446
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>10.758.446</u>	<u>10.758.446</u>
Opskrivninger primo	1.558.000	1.097.200
Årets op-/nedskrivninger	1.836.400	460.800
Opskrivninger ultimo	<u>3.394.400</u>	<u>1.558.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.152.846</u>	<u>12.316.446</u>
Anvendt afkastprocent	6,58%	6,67%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et fast afkastkrav på 6,58%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang.

Ejendommen er beliggende i Ballerup og indeholder autolakeringsværksted og bilværksted.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25%
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,33%	6,58%	6,83%
Dagsværdi	<u>14.711.565</u>	<u>14.152.898</u>	<u>13.635.109</u>
Ændring i dagsværdi	<u>558.667</u>	<u>0</u>	<u>-517.789</u>

8 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Der har været et ulovligt udlån til medlem af ledelsen i regnskabsåret, udlånet er blevet renteberegnet med diskontoen + 10,05%.

Det ulovlige anpartshaverlån vil blive indfriet i den efterfølgende periode, udlånet var i året på maksimalt tkr. 3.

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
9 Tilgodehavende selskabsskat		
Selskabsskat primo	7.000	0
Årets beregnede skat	0	0
Betalt i året	<u>7.000</u>	<u>7.000</u>
	<u>14.000</u>	<u>7.000</u>
10 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	8.127.605	7.430.217
Forslag til årets resultatfordeling	<u>866.078</u>	<u>697.388</u>
Overført resultat ultimo	<u>8.993.683</u>	<u>8.127.605</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>9.043.683</u>	<u>8.177.605</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.		
11 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	1.024.784	997.761
Regulering af udskudt skat i året	<u>1.212.987</u>	<u>27.023</u>
	<u>2.237.771</u>	<u>1.024.784</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
12 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	956.096	1.175.229
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>647.512</u>	<u>647.512</u>
Langfristet del	1.603.608	1.822.741
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>209.739</u>	<u>209.739</u>
	<u>1.813.347</u>	<u>2.032.480</u>

13 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Der er modtaget tilbagetrædelseserklæringer i 12 måneder fra 1. oktober 2023 til 30. september 2024 for selskabets gæld til Ole Stanley Elkjær ApS.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen Energivej 28 er tinglyst Realkreditlån kr. 4.120.000 samt ejerpantebrev kr. 1.167.900 til sikkerhed for pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i regnskabspraksis

Virksomheden har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for indregning af ejendomme fra kostpris til dagsværdi. Ændringerne er indregnet i sammenligningstallene for 2021/2022.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændring udgør en forbedring af årets resultat med tkr. 924. Balancesummen forøges med tkr. 4.817, og egenkapitalen pr. balancedagen forøges med tkr. 3.757. Udskudt skat stiger med tkr. 1.060.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

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

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast på ejendommen.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendomme under opførelse optages til kostpris og flyttes til investeringsjendomme når ejendomme er klar til at tages i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

Ole Stanley Elkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Stanley Ole Elkjær

Direktør

ID: c7729499-e5d7-4a25-870c-013373f7b39a

Tidspunkt for underskrift: 31-03-2024 kl.: 22:01:37

Underskrevet med MitID



Michael Stanley Brockmann Elkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Stanley Brockmann Elkjær

Direktør

ID: e8618b65-8737-4230-8e7e-7a409a1f1328

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2024 kl.: 20:51:42

Underskrevet med MitID



Kaspar Kristoffersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Revisor

ID: 33905260-a4bd-4bfa-9b65-0df4c6e0db1e

Tidspunkt for underskrift: 31-03-2024 kl.: 22:05:15

Underskrevet med MitID



Ole Stanley Elkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Stanley Ole Elkjær

Dirigent

ID: c7729499-e5d7-4a25-870c-013373f7b39a

Tidspunkt for underskrift: 31-03-2024 kl.: 22:12:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a00086wLpHj251670423

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.