

ELEFSEN EJENDOMME IVS

Annasvej 7A

9800 Hjørring

CVR-nr. 38977261

Årsrapport 2017/18

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den

16/12 2018

Martin Ejlertsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28-09-2017 - 31-10-2018 for ELEFSEN EJENDOMME IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-10-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28-09-2017 - 31-10-2018.

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


Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den

16/12 2018

Direktion


Thomas Isaksen Elefsen
Direktør


Martin Isaksen Elefsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**Til den daglige ledelse i ELEFSEN EJENDOMME IVS**

Vi har opstillet årsregnskabet for ELEFSEN EJENDOMME IVS for regnskabsåret 28-09-2017 - 31-10-2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med 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 opstilling 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.

Aalborg, den

14-11-18

Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 33357966



Jesper Ovesen

Statsautoriseret revisor

mne28659

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ELEFSEN EJENDOMME IVS Annasvej 7A 9800 Hjørring
CVR-nr.	38977261
Stiftelsesdato	28-09-2017
Hjemsted	hjørring
Regnskabsår	28-09-2017 - 31-10-2018
Direktion	Thomas Isaksen Elefsen, Direktør Martin Isaksen Elefsen, Direktør
Revisor	Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vandmanden 10A 9200 Aalborg SV CVR-nr.: 33357966

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for ELEFSEN EJENDOMME IVS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2017/18 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Dagsværdi er opgjort med baggrund i en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i ejendommens forventede nettolejeindtægt i et normalår. Nettolejeindtægt kapitaliseres med et afkastkrav i niveauet 6,8 til 15 %, afhængig af ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Nettolejeindtægt opgøres med baggrund i lejekontraktens løbetid, lejens størrelse i kroner, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand m.v..

Der afskrives ikke på ejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-24.126
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		716.909
Driftsresultat		692.783
Finansielle omkostninger		-67.177
Resultat før skat		625.606
Skat af årets resultat		-137.633
Årets resultat		487.973
Forslag til resultatdisponering		
Overført til reserve for iværksætterselskab		49.998
Overført resultat		437.975
Resultatdisponering		487.973

Balance 31. oktober 2018

	Note	2018 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme		4.096.053
Materielle anlægsaktiver		<u>4.096.053</u>
Anlægsaktiver		<u>4.096.053</u>
Likvide beholdninger		<u>19.064</u>
Omsætningsaktiver		<u>19.064</u>
Aktiver		<u>4.115.117</u>

Balance 31. oktober 2018

	Note	2018 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital	1	2
Overkurs ved emission	2	0
Reserve for iværksætterselskab	3	49.998
Overført resultat	4	537.974
Egenkapital		587.974
Hensættelser til udskudt skat		137.633
Hensatte forpligtelser		137.633
Gæld til kreditinstitutter		2.365.095
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.365.095
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		94.110
Gæld til banker		847.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500
Deposita		69.100
Kortfristede gældsforpligtelser		1.024.415
Gældsforpligtelser		3.389.510
Passiver		4.115.117
Usikkerhed ved indregning og måling	6	
Eventualforpligtelser	7	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8	

Noter

2017/18

1. Virksomhedskapital

Saldo primo	1
Årets tilgang	1
Saldo ultimo	2

Der er i 2018 foretaget kapitalforhøjelse på kr. 1.

2. Overkurs ved emission

Årets tilgang	99.999
Årets afgang	-99.999
Saldo ultimo	0

3. Reserve for iværksætterselskab

Årets tilgang	49.998
Saldo ultimo	49.998

4. Overført resultat

Årets tilgang	437.975
Overført fra overkurs	99.999
Saldo ultimo	537.974

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.365.095	94.110	2.091.898
	2.365.095	94.110	2.091.898

Noter

2017/18

6. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er optaget til vurderet dagsværdi, som er fastlagt med baggrund i følgende forudsætninger:

Ejendomme er optaget til en samlet værdi på tkr. 4.096.

Dagsværdierne er fastlagt på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt for 2018-19 på tkr. 296.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt en kapitaliseringsfaktor mellem 6,8 og 7 % med undtagelse for én bolig med en kapitaliseringsfaktor på 15 %. Kapitaliseringsfaktorerne vurderes med baggrund i markedssituation og tilgængelighed af lejere som pålidelig. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Hjørring & Tårs, hvor der udelukkende er tale om boliglejemål.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af vurdering af dagsværdi af grunde og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om muligheder for finansiering af fast ejendom. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,50% vil påvirke ejendommens vurderede dagsværdi med hhv ca. tkr. -270 og ca. tkr. +312.

Værdiansættelsen af investeringsejendom har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan/vil have en væsentlig indvirkning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er afgivet pant i investeringsejendomme. Investeringsejendommene er pr. statusdagen opført til tkr. 4.096.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.