

Elefsen Ejendomme ApS

Jørgen H Nielsens V 12, 9800 Hjørring
CVR-nr. 38 97 72 61

Årsrapport for regnskabsåret 01.11.21 - 31.10.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.02.23

Martin Isaksen Elefsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Elefsen Ejendomme ApS
Jørgen H Nielsens V 12
9800 Hjørring
Hjemsted: Hjørring
CVR-nr.: 38 97 72 61
Regnskabsår: 01.11 - 31.10

Direktion

Martin Isaksen Elefsen
Thomas Isaksen Elefsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.21 - 31.10.22 for Elefsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.21 - 31.10.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Hjørring, den 15. februar 2023

Direktionen

Martin Isaksen Elefsen

Thomas Isaksen Elefsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Elefsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Elefsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.11.21 - 31.10.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 15. februar 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne28606

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Der henvises til note 3, hvor forudsætninger er beskrevet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.11.21 - 31.10.22 udviser et resultat på DKK 1.074.142 mod DKK 1.127.321 for tiden 01.11.20 - 31.10.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.517.445.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
	879.313	641.227
Bruttofortjeneste		
1 Personaleomkostninger	-70.568	0
Resultat før dagsværdireguleringer	808.745	641.227
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	778.133	982.425
Resultat af primær drift	1.586.878	1.623.652
Finansielle indtægter	75.541	0
Finansielle omkostninger	-302.581	-185.858
Resultat før skat	1.359.838	1.437.794
Skat af årets resultat	-285.696	-310.473
Årets resultat	1.074.142	1.127.321
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.074.142	1.127.321
I alt	1.074.142	1.127.321

AKTIVER

	31.10.22 DKK	31.10.21 DKK
Investeringsejendomme	15.923.779	12.889.923
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	73.750	158.500
Materielle anlægsaktiver i alt	15.997.529	13.048.423
Anlægsaktiver i alt	15.997.529	13.048.423
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	16.800
Andre tilgodehavender	47	0
Periodeafgrænsningsposter	0	19.359
Tilgodehavender i alt	47	36.159
Likvide beholdninger	114.967	50.708
Omsætningsaktiver i alt	115.014	86.867
Aktiver i alt	16.112.543	13.135.290

	31.10.22	31.10.21
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	3.477.445	2.403.303
Egenkapital i alt	3.517.445	2.443.303
Hensættelser til udskudt skat	637.606	503.006
Hensatte forpligtelser i alt	637.606	503.006
2 Gæld til realkreditinstitutter	9.256.493	8.067.557
2 Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	589.861
2 Selskabsskat	151.096	108.968
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.407.589	8.766.386
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	335.000	385.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.194.636	78.746
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.350	5.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
Gæld til associerede virksomheder	316.944	304.537
Deposita	227.770	253.950
Selskabsskat	106.968	20.394
Anden gæld	350.235	363.078
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.549.903	1.422.595
Gældsforpligtelser i alt	11.957.492	10.188.981
Passiver i alt	16.112.543	13.135.290
3 Oplysninger om dagsværdi		
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.11.20 - 31.10.21		
Saldo pr. 01.11.20	40.000	1.275.982
Forslag til resultatdisponering	0	1.127.321
Saldo pr. 31.10.21	40.000	2.403.303
Egenkapitalopgørelse for 01.11.21 - 31.10.22		
Saldo pr. 01.11.21	40.000	2.403.303
Forslag til resultatdisponering	0	1.074.142
Saldo pr. 31.10.22	40.000	3.477.445

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
--	----------------	----------------

1. Personaleomkostninger

Lønninger	69.716	0
Andre omkostninger til social sikring	852	0
I alt	70.568	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0
--	---	---

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.22	Gæld i alt 31.10.21
Gæld til realkreditinstitutter	335.000	8.249.000	9.591.493	8.387.557
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	654.861
Selskabsskat	0	0	151.096	108.968
I alt	335.000	8.249.000	9.742.589	9.151.386

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.10.22	15.923.779
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	842.133

3. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Selskabet har indregnet sine ejendomme som investeringsejendomme.

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.003, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på mellem 6-7%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Hjørring og Tårs.

Tomgangen har historisk været meget lav, og der foreligger venteliste. Lijekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 1.270.

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.10.22.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.926 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.924.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle og finansielle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.