

Elefsen Ejendomme ApS

Annasvej 7B, 9800 Hjørring
CVR-nr. 38 97 72 61

Årsrapport for regnskabsåret 01.11.19 - 31.10.20

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.02.21

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
Annasvej 7B
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 01.11.19 - 31.10.20 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. 31.10.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.19 - 31.10.20.

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 10. februar 2021

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 01.11.19 - 31.10.20 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 FSR – danske revisors etiske 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 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 10. februar 2021

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.11.19 - 31.10.20 udviser et resultat på DKK 553.626 mod DKK 174.383 for tiden 01.11.18 - 31.10.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.315.982.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste	251.366	302.796
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	597.216	78.672
Resultat af primær drift	848.582	381.468
Finansielle omkostninger	-137.754	-160.733
Resultat før skat	710.828	220.735
Skat af årets resultat	-157.202	-46.352
Årets resultat	553.626	174.383
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	553.626	174.383
I alt	553.626	174.383

AKTIVER		31.10.20	31.10.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.497.045	5.641.999
1	Materielle anlægsaktiver i alt	9.497.045	5.641.999
	Anlægsaktiver i alt	9.497.045	5.641.999
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.500	0
	Periodeafgrænsningsposter	24.639	0
	Tilgodehavender i alt	31.139	0
	Likvide beholdninger	6.556	27.880
	Omsætningsaktiver i alt	37.695	27.880
	Aktiver i alt	9.534.740	5.669.879

PASSIVER		31.10.20	31.10.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	2
	Reserve for iværksætterselskaber	0	49.998
	Overført resultat	1.275.982	712.356
	Egenkapital i alt	1.315.982	762.356
	Hensættelser til udskudt skat	303.501	166.693
	Hensatte forpligtelser i alt	303.501	166.693
2	Gæld til realkreditinstitutter	3.755.596	2.562.982
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	653.648	247.487
2	Selskabsskat	20.394	17.292
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.429.638	2.827.761
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	200.000	160.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.588.132	1.419.702
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.293	11.000
	Gæld til associerede virksomheder	112.695	60.000
	Deposita	175.170	103.800
	Selskabsskat	17.292	0
	Anden gæld	355.037	158.567
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.485.619	1.913.069
	Gældsforpligtelser i alt	7.915.257	4.740.830
	Passiver i alt	9.534.740	5.669.879
3	Oplysninger om dagsværdi		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for iværksætter- selskaber	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.11.18 - 31.10.19			
Saldo pr. 01.11.18	2	49.998	537.973
Forslag til resultatdisponering	0	0	174.383
Saldo pr. 31.10.19	2	49.998	712.356
Egenkapitalopgørelse for 01.11.19 - 31.10.20			
Saldo pr. 01.11.19	2	49.998	712.356
Kapitalforhøjelse	39.998	-49.998	10.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	553.626
Saldo pr. 31.10.20	40.000	0	1.275.982

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.11.19	5.029.756
Tilgang i året	3.257.830
Kostpris pr. 31.10.20	8.287.586
Dagsværdireguleringer pr. 01.11.19	612.243
Dagsværdireguleringer i året	597.216
Dagsværdireguleringer pr. 31.10.20	1.209.459
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.20	9.497.045

Selskabet har optaget sine ejendomme som investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og en kapitaliseringsfaktor på 6,4% - 7%, dog med undtagelse af en bolig med en kapitaliseringsfaktor på 15%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med vurdering af dagsværdi af grunde og bygninger. En ændring i kapitaliseringsfaktorer i opad- og nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendommenes vurderede værdi med t.DKK -652 og t.DKK +756.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 80% af ejendommenes samlede areal. De resterende 20% er udlejet efter statusdagen.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.20	Gæld i alt 31.10.19
Gæld til realkreditinstitutter	135.000	3.215.596	3.890.596	2.562.982
Gæld til øvrige kreditinstitutter	65.000	393.648	718.648	407.487
Selskabsskat	0	0	20.394	17.292
I alt	200.000	3.609.244	4.629.638	2.987.761

Af selskabets kortfristede gæld til kreditinstitutter t.DKK 2.588 pr. statusdagen, er der efter regnskabsårets udløb sket omlægning til realkreditlån på t.DKK 1.353.

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.10.20	9.497.045
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	597.216

Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien.

Dagsværdien er opgjort til t.DKK 9.497 pr. 31.10.20. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 1.

4. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 56 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 2, i alt t.DKK 109.

Ved aftalens udløb påhviler en restforpligtelse på t.DKK 30. Den samlede forpligtelse pr. statusdagen udgør t.DKK 139.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 7.197 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.497.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 renteomkostninger m.v.

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

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.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 skattepligtig 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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