

# Elefsen Ejendomme ApS

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.11.20 - 31.10.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.01.22

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 - 16

---

---

**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 01.11.20 - 31.10.21 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. 31.10.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.20 - 31.10.21.

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 6. januar 2022

**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 01.11.20 - 31.10.21 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 6. januar 2022

### **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 01.11.20 - 31.10.21 udviser et resultat på DKK 1.127.321 mod DKK 553.626 for tiden 01.11.19 - 31.10.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.443.303.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>641.227</b>	<b>251.366</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	982.425	597.216
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.623.652</b>	<b>848.582</b>
Finansielle omkostninger	-185.858	-137.754
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.437.794</b>	<b>710.828</b>
Skat af årets resultat	-310.473	-157.202
<b>Årets resultat</b>	<b>1.127.321</b>	<b>553.626</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.127.321	553.626
<b>I alt</b>	<b>1.127.321</b>	<b>553.626</b>

**AKTIVER**

	31.10.21 DKK	31.10.20 DKK
Investeringsejendomme	12.889.923	9.497.045
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	158.500	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.048.423</b>	<b>9.497.045</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.048.423</b>	<b>9.497.045</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.800	6.500
Periodeafgrænsningsposter	19.359	24.639
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>36.159</b>	<b>31.139</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>50.708</b>	<b>6.556</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>86.867</b>	<b>37.695</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.135.290</b>	<b>9.534.740</b>



	31.10.21	31.10.20
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	2.403.303	1.275.982
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.443.303</b>	<b>1.315.982</b>
Hensættelser til udskudt skat	503.006	303.501
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>503.006</b>	<b>303.501</b>
1 Gæld til realkreditinstitutter	8.067.557	3.755.596
1 Gæld til øvrige kreditinstitutter	589.861	653.648
1 Selskabsskat	108.968	20.394
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.766.386</b>	<b>4.429.638</b>
1 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	385.000	200.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	78.746	2.588.132
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.890	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	37.293
Gæld til associerede virksomheder	304.537	112.695
Deposita	253.950	175.170
Selskabsskat	20.394	17.292
Anden gæld	363.078	355.037
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.422.595</b>	<b>3.485.619</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.188.981</b>	<b>7.915.257</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.135.290</b>	<b>9.534.740</b>

- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 3 Eventualforpligtelser
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for iværksætter- selskaber	Overført resultat
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
Egenkapitalopgørelse for 01.11.20 - 31.10.21			
Saldo pr. 01.11.20	40.000	0	1.275.982
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.127.321
Saldo pr. 31.10.21	40.000	0	2.403.303

**1. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.21	Gæld i alt 31.10.20
Gæld til realkreditinstitutter	320.000	6.787.000	8.387.557	3.890.596
Gæld til øvrige kreditinstitutter	65.000	329.000	654.861	718.648
Selskabsskat	0	0	108.968	20.394
I alt	385.000	7.116.000	9.151.386	4.629.638

**2. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.10.21	12.889.923
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	996.492

Selskabet har indregnet sine ejendomme som investeringsejendomme.

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 817, 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. Lejekontrakter 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 1.000.

### 3. Eventualforpligtelser

#### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 44 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 2, i alt t.DKK 109.

Ved aftalens udløb påhviler en restforpligtelse på t.DKK 30, hvorfor restforpligtelse pr. statusdagen udgør t.DKK 115.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.388 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.966.

### 5. 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### LEASINGKONTRAKTER

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

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter 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.

#### 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.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

#### *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.

## 5. 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.

**5. 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.

**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.