

Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS

Energivej 28,

2750 Ballerup

CVR-nr. 38908774

Årsrapport 2023/24

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. marts 2025

Michael Stanley Brockmann Elkjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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.

Ballerup, den 31. marts 2025

Direktion

Ole Stanley Elkjær
Direktør

Michael Stanley Brockmann
Elkjær
Direktør

Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Frederiksberg, den 31. marts 2025

Din Revisor Frederiksberg P/S Godkendte Revisorer

CVR-nr. 36464852

Kaspar Kristoffersen

Registreret revisor

mne34513

Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS Energivej 28, 2750 Ballerup
CVR-nr.	38908774
Stiftelsesdato	17. juli 2017
Hjemsted	Ballerup
Regnskabsår	1. oktober 2023 - 30. september 2024
Direktion	Ole Stanley Elkjær Michael Stanley Brockmann Elkjær
Revisor	Din Revisor Frederiksberg P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	36464852

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af erhvervslokaler.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 udviser et resultat på kr. 1.260.588, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en balancesum på kr. 16.483.704, og en egenkapital på kr. 5.704.269.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre 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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 6 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på portefølje niveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikationer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		835.372	803.657
Personaleomkostninger	1	-241.526	-466.679
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.678.900	1.836.400
Driftsresultat		2.272.746	2.173.378
Andre finansielle indtægter		11.445	17.845
Øvrige finansielle omkostninger		-668.035	-112.158
Resultat før skat		1.616.156	2.079.065
Skat af årets resultat		-355.570	-1.212.987
Årets resultat		1.260.586	866.078
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		240.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		4.600.000	0
Overført resultat		-3.579.414	866.078
Resultatdisponering		1.260.586	866.078

Brdr. Elkjærs Ejendomme Ballerup ApS

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		15.831.746	14.152.846
Materielle anlægsaktiver		15.831.746	14.152.846
Anlægsaktiver		15.831.746	14.152.846
Andre tilgodehavender		304.809	570.601
Tilgodehavende selskabsskat		0	14.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	2.952	2.659
Tilgodehavender		307.761	587.260
Likvide beholdninger		344.197	144.331
Omsætningsaktiver		651.958	731.591
Aktiver		16.483.705	14.884.437

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.414.268	8.993.684
Udbytte for regnskabsåret		240.000	0
Egenkapital		5.704.268	9.043.684
Hensættelser til udskudt skat		2.593.341	2.237.771
Hensatte forpligtelser		2.593.341	2.237.771
Gæld til kreditinstitutter		1.374.651	1.603.608
Anden gæld		5.674.581	410.477
Deposita		630.000	502.019
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.679.231	2.516.104
Gæld til kreditinstitutter		219.420	209.739
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	104.587
Anden gæld		287.444	772.552
Kortfristede gældsforpligtelser		506.864	1.086.878
Gældsforpligtelser		8.186.095	3.602.982
Passiver		16.483.705	14.884.437
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2023/24	2022/23
1. Personalemkostninger		
Lønninger	239.904	463.243
Andre omkostninger til social sikring	1.622	3.436
	<u>241.526</u>	<u>466.679</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>2</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.758.446	10.758.446
Kostpris ultimo	<u>10.758.446</u>	<u>10.758.446</u>
Dagsværdireguleringer primo	3.394.400	1.558.000
Årets reguleringer	1.678.900	1.836.400
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>5.073.300</u>	<u>3.394.400</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.831.746</u>	<u>14.152.846</u>

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi pr. 30. september 2024. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene. Fastsættelse af ejendommens dagsværdi er baseret på en afkastbaseret model. Der er anvendt et afkastkrav på 6,58%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstande og udlejningsgrader, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang.

Ændring i skøn over afkastkravet for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen. Ved ændring af afkastkravet med 0,25% vil dette påvirke den indregnede værdi af ejendommen med tkr. 625.

3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Der har i året været ulovlig udlån til selskabsdeltager, udlånet er blevet renteberegnet med diskonto +10,05%.

Det ulovlige lån bliver indfriet efter regnskabsperioden ved indbetaling. Udlånet var i året på maksimalt tkr. 3.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.374.651	219.420	630.000
Anden gæld	5.674.581	0	0
Deposita	630.000	0	0
	<u>7.679.232</u>	<u>219.420</u>	<u>630.000</u>

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Ole Stanley Elkjær

Navn returneret af MitId: Stanley Ole Elkjær
Direktør
ID: c7729499-e5d7-4a25-870c-013373f7b39a
IP-adresse: 87.59.168.83:23026
Dato for underskrift: 04-04-2025 01:25:16 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Michael Stanley Brockmann Elkjær

Navn returneret af MitId: Michael Stanley Brockmann Elkjær
Direktør
ID: e8618b65-8737-4230-8e7e-7a409a1f1328
IP-adresse: 85.129.119.82:9705
Dato for underskrift: 03-04-2025 15:35:11 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Kaspar Kristoffersen

Navn returneret af MitId: Kaspar Ian Kristoffersen
Revisor
ID: 65214d73-ca07-4174-8e86-173de3e50ccc
IP-adresse: 87.49.45.182:22511
Dato for underskrift: 04-04-2025 04:25:07 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Michael Stanley Brockmann Elkjær

Navn returneret af MitId: Michael Stanley Brockmann Elkjær
Dirigent
ID: e8618b65-8737-4230-8e7e-7a409a1f1328
IP-adresse: 2.111.126.92:12465
Dato for underskrift: 04-04-2025 08:06:31 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



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.

This document has esignatur Agreement-ID: ef8acdTxJwM252464598