
BRDR. ELKJÆR EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 33882297

Nibevej 317C
9200 Aalborg SV

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/01/2025

Henrik Elkjær Rasmussen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BRDR. ELKJÆR EJENDOMME ApS
Nibevej 317C
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 33882297
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

Revisor RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab
Gasværksvej 3
9300 Sæby
DK Danmark
CVR-nr.: 38257846
P-enhed: 1022010065

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for BRDR. ELKJÆR EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Frejlev, den 31/01/2025

Direktion

René Elkjær

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Brdr. Elkjær Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Elkjær Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 31/01/2025

RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 38257846
Verner Freundlich Larsen, mne862

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme og udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud efter skat på kr. 680.711 mod et overskud efter skat sidste år på kr. 702.650.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

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.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregningen og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og disse indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og rabatter.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer.

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelse.

En positiv nettoregulering på investeringsejendomme med fradrag af hensættelse til udskudt skat bindes på ”*reserve for dagsværdi på investeringsaktiver*” under egenkapitalen.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i den løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over ejendommenes levetid.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

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 indregnes fuldt ud i balancen med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne låneprovenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kostpris.

Anden gæld måles til kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.070.425	1.038.015
Resultat af ordinær primær drift		1.070.425	1.038.015
Andre finansielle indtægter		1.035	205
Øvrige finansielle omkostninger		-196.401	-137.108
Ordinært resultat før skat		875.059	901.112
Skat af årets resultat	1	-194.348	-198.462
Årets resultat		680.711	702.650
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		680.711	702.650
I alt		680.711	702.650

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		14.847.000	14.847.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	14.847.000	14.847.000
Anlægsaktiver i alt		14.847.000	14.847.000
Periodeafgrænsningsposter		13.329	6.636
Tilgodehavender i alt		13.329	6.636
Likvide beholdninger		102.515	377.906
Omsætningsaktiver i alt		115.844	384.542
AKTIVER I ALT		14.962.844	15.231.542

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		960.061	960.061
Overført resultat		6.465.528	5.784.817
Egenkapital i alt		7.505.589	6.824.878
Hensættelse til udskudt skat		270.774	270.774
Hensatte forpligtelser i alt		270.774	270.774
Gæld til realkreditinstitutter		3.252.726	3.829.783
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.252.726	3.829.783
Gæld til realkreditinstitutter		605.000	630.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.567	27.400
Skyldig selskabsskat		4.348	108.462
Skyldig moms og afgifter		42.185	33.866
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.954.805	3.198.858
Periodeafgrænsningsposter		0	14.871
Deposita		296.850	292.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.933.755	4.306.107
Gældsforpligtelser i alt		7.186.481	8.135.890
PASSIVER I ALT		14.962.844	15.231.542

Noter

1. Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Aktuel skat	194.348	198.462
Ændring af udskudt skat	0	0
	<u>194.348</u>	<u>198.462</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	13.616.209
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>13.616.209</u>
Opskrivninger primo	1.230.791
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>1.230.791</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.847.000</u>

Selskabets 3 investeringsejendomme består af 1 ejendom udelukkende til boligformål, 1 ejendom med 75% boligformål og 25% erhverv samt 1 ejendom med 50% boligformål og 50% erhverv. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 7% pr. 31.12.2024.
En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med 728.000 kr.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.857.726	605.000	3.252.726	1.660.000
	3.857.726	630.000	3.252.726	1.660.000

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2024
	1