
BRDR. ELKJÆR EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 33882297

Nibevej 245C
9200 Aalborg SV

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/02/2026

Henrik Elkjær
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BRDR. ELKJÆR EJENDOMME ApS
Nibevej 245C
9200 Aalborg SV

e-mailadresse: rene@elkjaer.info

CVR-nr.: 33882297

Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

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 2025 - 31. december 2025 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 29/01/2026

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 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har til-vejebragt.

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 29/01/2026

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. 659.339 mod et overskud efter skat sidste år på kr. 680.711.

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 renteomkostninger, 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

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 reoveringsarbejder 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. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.031.232	1.070.425
Resultat af ordinær primær drift		1.031.232	1.070.425
Andre finansielle indtægter		237	1.035
Øvrige finansielle omkostninger		-183.018	-196.401
Ordinært resultat før skat		848.451	875.059
Skat af årets resultat	1	-189.112	-194.348
Årets resultat		659.339	680.711
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		659.339	680.711
I alt		659.339	680.711

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 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
Tilgodehavende skat		888	0
Periodeafgrænsningsposter		0	13.329
Tilgodehavender i alt		888	13.329
Likvide beholdninger		147.254	102.515
Omsætningsaktiver i alt		148.142	115.844
AKTIVER I ALT		14.995.142	14.962.844

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		960.061	960.061
Overført resultat		7.124.867	6.465.528
Egenkapital i alt		8.164.928	7.505.589
Hensættelse til udskudt skat		270.774	270.774
Hensatte forpligtelser i alt		270.774	270.774
Gæld til realkreditinstitutter		2.633.044	3.252.726
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.633.044	3.252.726
Gæld til realkreditinstitutter		615.000	605.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.819	30.567
Skyldig selskabsskat		0	4.348
Skyldig moms og afgifter		32.350	42.185
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.954.163	2.954.805
Periodeafgrænsningsposter		5.214	0
Deposita		299.850	296.850
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.926.396	3.933.755
Gældsforpligtelser i alt		6.559.440	7.186.481
PASSIVER I ALT		14.995.142	14.962.844

Noter

1. Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	189.112	194.348
Ændring af udskudt skat	0	0
	<u>189.112</u>	<u>194.348</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

14.847.000

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 tkr. 725

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.248.044	615.000	2.633.044	1.553.790
	3.248.044	615.000	2.633.044	1.553.790

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2025
	0