

---

# BRDR. ELKJÆR EJENDOMME ApS

**CVR-nr.: 33882297**

Nibevej 317C  
9200 Aalborg SV

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**09/02/2024**

---

**Henrik Elkjær Rasmussen**  
**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 317C  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 33882297  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**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 2023 - 31. december 2023 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.

Aalborg, den 05/02/2024

## **Direktion**

Tommy Elkjær Rasmussen

# 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 2023 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 revisorerers 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 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.

Aalborg, den 05/02/2024

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. 702.650 mod et overskud efter skat sidste år på kr. 668.200.

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

### 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

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.038.015</b>	<b>966.254</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.038.015</b>	<b>966.254</b>
Andre finansielle indtægter		205	0
Øvrige finansielle omkostninger		-137.108	-109.316
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>901.112</b>	<b>856.938</b>
Skat af årets resultat	1	-198.462	-188.738
<b>Årets resultat</b>		<b>702.650</b>	<b>668.200</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		702.650	668.200
<b>I alt</b>		<b>702.650</b>	<b>668.200</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		14.847.000	14.847.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>14.847.000</b>	<b>14.847.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.847.000</b>	<b>14.847.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		6.636	24.796
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>6.636</b>	<b>24.796</b>
Likvide beholdninger		377.906	470.005
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>384.542</b>	<b>494.801</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>15.231.542</b>	<b>15.341.801</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		960.061	960.061
Overført resultat		5.784.817	5.093.526
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.824.878</b>	<b>6.133.587</b>
Hensættelse til udskudt skat		270.774	270.774
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>270.774</b>	<b>270.774</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.829.783	4.455.201
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>3.829.783</b>	<b>4.455.201</b>
Gæld til realkreditinstitutter		630.000	630.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.400	28.008
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	219.041
Skyldig selskabsskat		108.462	100.738
Skyldig moms og afgifter		33.866	33.286
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.198.858	3.136.137
Periodeafgrænsningsposter		14.871	36.979
Deposita		292.650	298.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.306.107</b>	<b>4.482.239</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.135.890</b>	<b>8.937.440</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>15.231.542</b>	<b>15.341.801</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	198.462	188.738
Ændring af udskudt skat	0	0
	<u>198.462</u>	<u>188.738</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

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

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. 31.12.2023.  
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	4.459.783	630.000	3.829.783	1.324.704
	<b>4.459.783</b>	<b>630.000</b>	<b>3.829.783</b>	<b>1.324.704</b>

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023**

1