

Elefsen Ejendomme ApS

Jørgen H Nielsens V 12, 9800 Hjørring
CVR-nr. 38 97 72 61

Årsrapport for regnskabsåret 01.11.23 - 31.10.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.12.24

Martin Isaksen Elefsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

Selskabet

Elefsen Ejendomme ApS
Jørgen H Nielsens V 12
9800 Hjørring
Hjemsted: Hjørring
CVR-nr.: 38 97 72 61
Regnskabsår: 01.11 - 31.10

Direktion

Martin Isaksen Elefsen
Thomas Isaksen Elefsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.23 - 31.10.24 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. 31.10.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.23 - 31.10.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 27. november 2024

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 01.11.23 - 31.10.24 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 revisorers 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 27. november 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Chris Bay

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne36029

Resultatopgørelse

Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Bruttofortjeneste	1.264.256	1.004.251
2 Personaleomkostninger	-87.402	-21.859
Resultat før dagsværdireguleringer	1.176.854	982.392
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	314.943	415.076
Resultat af primær drift	1.491.797	1.397.468
Finansielle indtægter	20.473	27.761
Finansielle omkostninger	-464.857	-322.313
Resultat før skat	1.047.413	1.102.916
Skat af årets resultat	-235.080	-246.131
Årets resultat	812.333	856.785
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	812.333	856.785
I alt	812.333	856.785

AKTIVER

	31.10.24 DKK	31.10.23 DKK
Investerings ejendomme	20.890.287	20.020.194
Materielle anlægsaktiver i alt	20.890.287	20.020.194
Anlægsaktiver i alt	20.890.287	20.020.194
Andre tilgodehavender	420.634	400.161
Tilgodehavender i alt	420.634	400.161
Likvide beholdninger	65.318	212.714
Omsætningsaktiver i alt	485.952	612.875
Aktiver i alt	21.376.239	20.633.069

PASSIVER

Note		31.10.24 DKK	31.10.23 DKK
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	5.146.563	4.334.230
	Egenkapital i alt	5.186.563	4.374.230
	Hensættelser til udskudt skat	798.211	728.923
	Hensatte forpligtelser i alt	798.211	728.923
3	Gæld til realkreditinstitutter	11.988.324	12.345.249
3	Selskabsskat	142.792	142.814
3	Anden gæld	1.233.491	1.341.746
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.364.607	13.829.809
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	466.000	463.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	576.848	275.252
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.350	7.350
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
	Deposita	282.190	321.859
	Selskabsskat	142.814	151.096
	Anden gæld	540.656	470.550
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.026.858	1.700.107
	Gældsforpligtelser i alt	15.391.465	15.529.916
	Passiver i alt	21.376.239	20.633.069

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.11.22 - 31.10.23		
Saldo pr. 01.11.22	40.000	3.477.445
Forslag til resultatdisponering	0	856.785
Saldo pr. 31.10.23	40.000	4.334.230
Egenkapitalopgørelse for 01.11.23 - 31.10.24		
Saldo pr. 01.11.23	40.000	4.334.230
Forslag til resultatdisponering	0	812.333
Saldo pr. 31.10.24	40.000	5.146.563

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	83.900	16.708
Andre omkostninger til social sikring	865	608
Andre personaleomkostninger	2.637	4.543
I alt	87.402	21.859
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.24	Gæld i alt 31.10.23
Gæld til realkreditinstitutter	366.000	10.534.000	12.354.324	12.708.249
Selskabsskat	0	0	142.792	142.814
Anden gæld	100.000	840.000	1.333.491	1.441.746
I alt	466.000	11.374.000	13.830.607	14.292.809

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.10.24	20.890.287
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	314.943

Selskabet har indregnet sine ejendomme som investeringsejendomme.

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.264, 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. Lijekontrakter 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 1.572.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.10.24.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.781 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.890.

7. 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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger 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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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.

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.

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.

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 skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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.