

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Susanne Nielsen
Katja Jakobsen

*Elixium Ejendomme ApS
Lathyrusvej 1
4873 Væggerløse*

CVR-nummer: 30 08 31 56

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024*

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/6 2025



Dirigent
Michael Gregers Petersen

Storegade 1
4780 Stege, Møn
Tlf.: 55 81 54 60
mail@revivision.dk
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed
Medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Elixium Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 30. juni 2025

Direktion



Michael Gregers Petersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Elixium Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Elixium Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Stege, den 30. juni 2025

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 76893713

Anders Frimann
Registreret revisor
mne3141

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Elixium Ejendomme ApS
Lathyrusvej 1
4873 Væggerløse

E-mail: mp.raadg.ing@gmail.com

CVR-nr.: 30 08 31 56
Stiftet: 7. december 2006
Kommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Michael Gregers Petersen
Lathyrusvej 1
4873 Væggerløse

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Sundkrogsgade 25
2150 Nordhavn

Revisor

ReviVision
Godkendt Revisionsvirksomhed
Storegade 1
4780 Stege

REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Elixium Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte.

REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MP Rådgivende Ingeniør ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2024 TIL 31. DECEMBER 2024

	2024	2023 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	1.270.004	1.654
3 Personaleomkostninger.....	66.150-	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	211.692-	206-
Nedskrivninger omsætningsaktiver	156.883-	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	835.279	1.448
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	3.449.096	0
DRIFTSRESULTAT	4.284.375	1.448
Andre finansielle indtægter.....	646.936	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	88.970	64
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	142.938-	42-
Andre finansielle omkostninger.....	5.340.959-	1.416-
RESULTAT FØR SKAT	463.616-	54
Skat af årets resultat.....	71.106	12-
ÅRETS RESULTAT	392.510-	42
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	392.510-	42
DISPONERET I ALT	392.510-	42

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2024	2023 kr. 1000
Investeringsjendomme	136.169.299	44.747
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	117.638	135
Materielle anlægsaktiver	136.286.937	44.882
4 ANLÆGSAKTIVER	136.286.937	44.882
 Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	 133.964	 34
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	37.968	1.820
Selskabsskat	0	85
Andre tilgodehavender	79.894	104
Periodeafgrænsningsposter	26.061	23
Tilgodehavender	277.887	2.066
Likvide beholdninger	14.527.146	123
OMSÆTNINGSAKTIVER	14.805.033	2.189
 AKTIVER	 151.091.970	 47.071

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2024	2023 kr. 1000
Selskabskapital	126.000	126
Overført resultat.....	562.882	955
EGENKAPITAL.....	688.882	1.081
Hensættelse til udskudt skat.....	449.812	521
HENSATTE FORPLIGTELSE.....	449.812	521
Gæld til realkreditinstitutter.....	46.066.985	10.969
Anden gæld.....	85.698.945	24.702
5 Langfristede gældsforpligtelser	131.765.930	35.671
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.506.653	558
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.982.772	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	72.488	3.159
Anden gæld.....	580.347	6.044
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	45.086	37
Kortfristede gældsforpligtelser.....	18.187.346	9.798
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	149.953.276	45.469
PASSIVER	151.091.970	47.071
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023 kr. 1000
Selskabskapital primo.....	126.000	126
Selskabskapital ultimo	126.000	126
Overført resultat, primo	955.392	913
Årets resultat.....	392.510-	42
Overført resultat ultimo	562.882	955
EGENKAPITAL.....	688.882	1.081

NOTER

2024 2023
kr. 1000

1 Fortsat drift

Ved vurdering af selskabet skal det oplyses, at langfristet anden gæld har givet støtteerklæring til selskabet i det kommende år i form af at udlånet ikke vil blive krævet indfriet og der ikke er krav om afdrag i det kommende regnskabsår. Der er på den baggrund ikke usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter, udlejning af bolig- og erhvervslejemål og dermed beslægtet virksomhed.

3 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget	0	0
Lønninger.....	66.150	0
Personaleomkostninger i alt.....	66.150	0

NOTER

4 ANLÆGSAKTIVER

Investerings ejendomme

Ved vurdering af dagsværdien for investerings ejendommene indgår følgende faktorer:

- Erhvervs ejendommen er beliggende i Nykøbing F.-området.
- Afkastkrav er fastsat til 6,25 % for erhvervslejemål, 4,63 % for alm. beboelsesejendom beliggende i udkants Danmark og 5,13 % for ejendomme med flere lejemål.
- Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau.
- Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet med hensyntagen til brancher for lejere..
- Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.

Værdiansættelsen af investerings ejendommen udgjorde primo kr. 44.747.604. I regnskabsåret er der tilgange på ejendommene for ialt kr. 87.972.600. Værdiregulering i regnskabsåret som påvirker resultatopgørelsen udgør kr. 3.449.096,- værdien udgør således kr. 136.169.300 ultimo 2024.

Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret normalindtjeningsmodel. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår i lejekontrakterne

På balancedagen er der indgået lejekontrakter på hovedparten af ejendommenes samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investerings ejendommen i et normalt år.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings ejendommen.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	Ændring afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
jendomme	- 0,25	138.668.900	136.169.300	2.499.600
Ejendomme	0,00	136.169.300	136.169.300	0
Ejendomme	+ 0,25	133.900.400	136.169.300	-2.268.900

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	11.527.220	47.573.638	1.506.653	40.047.239
Anden gæld	24.701.710	85.698.945	0	0
	36.228.930	133.272.583	1.506.653	40.047.239

NOTER

6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	Året urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen
Investerings ejendomme	136.169.300	3.449.096	0

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med MP Rådgivende Ingeniør ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt kr. 47.573.637, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 76.220.100.