



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

ELITE EJENDOMME APS UNDER FRIVILLIG LIKVIDATION

YDUNSVEJ 39, 8230 ÅBYHØJ

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. juni 2016

Henrik Higham Schlüter

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 2 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4-5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7-8 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Elite Ejendomme ApS c/o Peder Tanderup Ydunsvej 39 8230 Åbyhøj |
| | CVR-nr.: 26 28 07 37 Stiftet: 29. august 2000 Hjemsted: Åbyhøj Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Likvidator | Henrik Higham Schlüter |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Jyske Bank Østergade 3 7600 Struer |

LEDELSESPÅTEGNING

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Elite Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 13. juni 2016

Likvidator

Henrik Higham Schlüter

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Elite Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Elite Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 13. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en boligejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Selskabets resultat er som forventet, idet resultatet har været påvirket af ledelsens beslutning om, at ophøre selskabets oprindelige aktiviteter. Det er ledelsens hensigt, at selskabet skal lukkes.

Da ledelsen har besluttet at ophøre med aktiviteterne i selskabet skal alle aktiver og passiver indregnes til nettorealisationsværdier. Det er ledelsens opfattelse, at alle indregnede aktiver og passiver er målt til nettorealisationsværdier.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ledelse forventer at foretage likvidation af selskabet i løbet af 2016.

Der er, bortset fra ovenstående, ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at selskabet vil blive opløst i løbet af regnskabsåret 2016, hvilket ikke anslås at vil medføre væsentlige omkostninger for selskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Elite Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Som følge af ledelsens forventninger om at likvidere selskabet er alle aktiver og passiver målt til nettorealiseringsværdier. Dette har ikke haft nogen beløbsmæssig effekt i forhold til tidligere aflæggelse med fortsat drift for øje.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Bygninger afskrives over 50 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopførelsen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 resultatopførelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|---------------|---------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 48.054 | 46.424 |
| Af- og nedskrivninger..... | | 0 | -8.762 |
| DRIFTSRESULTAT | | 48.054 | 37.662 |
| Finansielle omkostninger..... | | -47.164 | -45.594 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 890 | -7.932 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -341 | 1.849 |
| ÅRETS RESULTAT | | 549 | -6.083 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 549 | -6.083 |
| I ALT | | 549 | -6.083 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 2.350.000 | 1.929.347 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 2.350.000 | 1.929.347 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 2.350.000 | 1.929.347 |
| Tilgodehavender fra salg..... | | 82.250 | 65.800 |
| Udskudt skatteaktiv..... | | 0 | 2.205 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 43.750 |
| Tilgodehavender..... | | 82.250 | 111.755 |
| Likvider..... | | 650.534 | 632.617 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 732.784 | 744.372 |
| AKTIVER..... | | 3.082.784 | 2.673.719 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for opskrivninger..... | | 328.109 | 0 |
| Overført overskud..... | | 882.266 | 881.717 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | 1.335.375 | 1.006.717 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 90.617 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 90.617 | 0 |
| Kreditinstitutter..... | | 734.086 | 781.150 |
| Depositum..... | | 24.000 | 24.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 758.086 | 805.150 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 48.072 | 47.750 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 839.521 | 801.452 |
| Selskabsskat..... | | 63 | 0 |
| Anden gæld..... | | 11.050 | 12.650 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 898.706 | 861.852 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 1.656.792 | 1.667.002 |
| PASSIVER..... | | 3.082.784 | 2.673.719 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

NOTER

| | 2015 kr. | 2014 kr. | Note | |
|---|------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|
| Skat af årets resultat | | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 63 | 0 | 1 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 137 | -1.864 | | |
| Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats..... | 141 | 15 | | |
| | 341 | -1.849 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | | |
| | | Grunde og bygninger | 2 | |
| Kostpris 1. januar 2015..... | | 1.938.109 | | |
| Kostpris 31. december 2015..... | | 1.938.109 | | |
| Årets opskrivninger | | 420.653 | | |
| Opskrivninger 31. december 2015..... | | 420.653 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015..... | | 8.762 | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015..... | | 8.762 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..... | | 2.350.000 | | |
| Egenkapital | | | | |
| | Anpartskapital | Reserve for opskrivninger | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2015..... | 125.000 | 0 | 881.717 | 1.006.717 |
| Årets værdireguleringer..... | | 328.109 | | 328.109 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | 549 | 549 |
| Egenkapital 31. december 2015..... | 125.000 | 328.109 | 882.266 | 1.335.375 |
| Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år. | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| | 1/1 2015 gæld i alt | 31/12 2015 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| Kreditinstitutter..... | 828.900 | 782.158 | 48.072 | 541.000 |
| | 828.900 | 782.158 | 48.072 | 541.000 |

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Group Riis ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 829 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.350 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 395 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 18 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med ejendommens ejerforening.