

## **Elite Estate A/S**

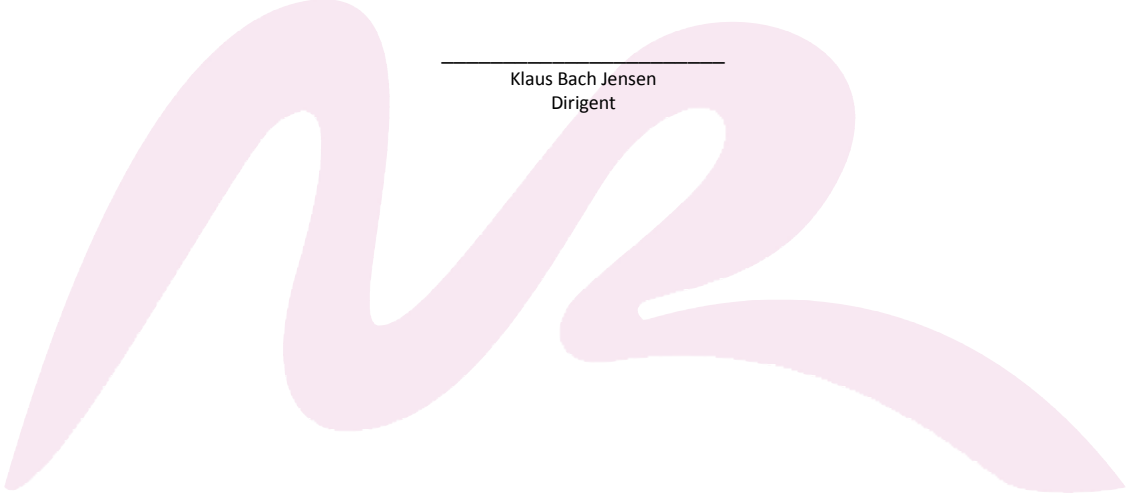
Ringstedgade 82

4700 Næstved

CVR-nr. 30497759

## **Årsrapport 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 08-08-2017



---

Klaus Bach Jensen  
Dirigent

**Elite Estate A/S**

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Elite Estate A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 for Elite Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 08-08-2017

### **Direktion**

Klaus Bach Jensen

### **Bestyrelse**

Ingelise Bach Jensen

Kenneth Bach Holmegaard

Klaus Bach Jensen

## Elite Estate A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Elite Estate A/S Ringstedgade 82 4700 Næstved
Telefon	70208515
E-mail	<a href="mailto:info@eliteestate.dk">info@eliteestate.dk</a>
Hjemmeside	<a href="http://www.eliteestate.dk">www.eliteestate.dk</a>
CVR-nr.	30497759
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017
<b>Bestyrelse</b>	Ingelise Bach Jensen Kenneth Bach Holmegaard Klaus Bach Jensen
<b>Direktion</b>	Klaus Bach Jensen

Elite Estate A/S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt at udføre konsulentassistance og salg af ferieboliger i udlandet.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har realiseret et virkelig godt resultat drevet primært af en positiv udvikling i aktiviteterne i de underliggende selskaber.

### **Forventninger til fremtiden**

Aktiviteterne i selskabet og i datterselskaberne er inde i en positiv udvikling og derfor forventes et resultat før skat på mindst 2,0 mio DKK.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Elite Estate A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter salg af tjenesteydelser. Indregningen sker når levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb, der foreligger en forpligtigende salgsaftale, salgsprisen er fastlagt og indbetalingen er modtaget, eller kan forventes med rimelig sikkerhed.

Indtægter fra kapitalandele omfatter forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuelle reguleringer af interne avance/tab og fradrag for afskrivning på koncerngoodwill.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på koncerngodwill

Af- og nedskrivninger på koncerngodwill er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Koncerngodwill afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Koncerngodwill	25 år	0%

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Skemavalg

Virksomheden anvender årsregnskabslovens skema 1, hvorved aktiver opdeles i anlægsaktiver og omsætningsaktiver.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver indregnes, hvis det er overvejende sandsynligt, det vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til dagsværdi.

### Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Elite Estate A/S

### Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.846.038</b>	<b>2.250.406</b>
Af- og nedskrivninger af koncerngodwill som er indregnet i kapitalandele i associerede virksomheder		-98.993	-98.993
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.747.045</b>	<b>2.151.413</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		9.250	0
Andre finansielle indtægter		392.777	686.755
Finansielle omkostninger		-362.643	-488.478
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.786.429</b>	<b>2.349.690</b>
Skat af årets resultat		-30.942	-89.305
<b>Årets resultat</b>		<b>2.755.487</b>	<b>2.260.385</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.582.425	1.599.170
Overført resultat		1.173.062	661.215
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.755.487</b>	<b>2.260.385</b>

## Elite Estate A/S

## Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.923.910	3.936.750
Kapitalandele i associerede virksomheder	1	2.850.392	2.841.127
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>8.774.302</b>	<b>6.777.877</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.774.302</b>	<b>6.777.877</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		156.045	416.863
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2	1.819.831	806.639
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3	3.266.861	3.459.347
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	4	839.366	293.018
Udskudte skatteaktiver		0	20.045
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.082.103</b>	<b>4.995.912</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.293</b>	<b>13.253</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.083.396</b>	<b>5.009.165</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.857.698</b>	<b>11.787.042</b>

## Elite Estate A/S

## Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		501.001	501.001
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.992.631	3.410.206
Overført resultat		1.834.277	661.215
<b>Egenkapital</b>		<b>7.327.909</b>	<b>4.572.422</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.833	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.833</b>	<b>0</b>
Selskabsskat		325.820	293.018
Anden gæld		6.030.653	6.333.831
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.356.473</b>	<b>6.626.849</b>
Selskabsskat		522.610	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		648.873	587.771
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.171.483</b>	<b>587.771</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.527.956</b>	<b>7.214.620</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.857.698</b>	<b>11.787.042</b>

## Noter

**1. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris, primo	488.215	488.215
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>488.215</b>	<b>488.215</b>
Værdireguleringer primo	50.738	264.051
Årets værdireguleringer	108.258	-213.313
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>158.996</b>	<b>50.738</b>
Koncerngoodwill kostpris primo	2.474.814	2.474.814
<b>Koncerngoodwill kostpris ultimo</b>	<b>2.474.814</b>	<b>2.474.814</b>
Afskrivning koncerngoodwill primo	-172.640	-73.647
Årets afskrivning	-98.993	-98.993
<b>Afskrivning koncerngoodwill ultimo</b>	<b>-271.633</b>	<b>-172.640</b>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>2.850.392</b>	<b>2.841.127</b>

**2. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**

Af disse tilgodehavender forfalder kr. 1.500.000 efter mere end 1 år.

**3. Tilgodehavender hos associerede virksomheder**

Af disse forfalder kr. 3.100.000 efter mere end 1 år.

**4. Tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Af dette beløb forfalder kr. 325.006 efter mere end 1 år.

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 0 efter 5 år.