

ELVERHØJ EJENDOMME ApS

Algade 23
9300 Sæby

Årsrapport
1. maj 2015 - 30. april 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

04/10/2016

Poul Erik Nielsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
------------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ELVERHØJ EJENDOMME ApS Algade 23 9300 Sæby Telefonnummer: 22462256 CVR-nr: 31854377 Regnskabsår: 01/05/2015 - 30/04/2016
Bankforbindelse	Nordjyske Bank 9300 Sæby
Revisor	REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Læsøvej 5 9800 Hjørring DK Danmark CVR-nr: 15137371 P-enhed: 1008783795

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2015/16 for Elverhøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen erklærer, at betingelserne for fravalg af revision er opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 19/09/2016

Direktion

Poul Erik Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i Elverhøj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Elverhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hjørring, 19/09/2016

Tage Kielsgaard Rasmussen

statsaut. revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATS AUTORISERET

REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 15137371

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud efter skat på kr. 160.821.

Årets resultat anses for acceptabelt.

Af selskabets samlede balancesum på kr. 28.075.482, udgør egenkapitalen ialt kr. 11.614.334.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, når der 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.

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.

I medfør af lov nr. 99 af 18/2 2004 værdiansættes investeringsejendomme til kostpris med tillæg af opskrivninger og fratrukket afskrivninger.

Forpligtelser, der er forbundet til investeringsejendomme, værdiansættes til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter medtages i det år, som kan henføres til regnskabsåret.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Til afskrivningsgrundlaget lægges opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Scrapværdi for bygninger er indregnet til tkr. 13.500.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger incl. prioritetsomkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i

brug.

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Ombygninger	Bygningens restlevetid
Opskrivninger	Bygningens restlevetid
Prioritetsomkostninger	20 år
Installationer	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 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 resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi. Kursregulering til dagsværdi indregnes under finansielle poster. Der afskrives ikke på finansielle aktiver.

I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til en kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsevnen er lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige 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 balance-dagens 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser forbundet til investeringsejendomme værdiansættes som omtalt under "Generelt om indregning og måling".

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. apr 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		1.115.385	1.001.537
Personaleomkostninger	1	-180.065	-52.137
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-149.133	-216.478
Resultat af ordinær primær drift		786.187	732.922
Andre finansielle indtægter		17.906	111.260
Nedskrivning af finansielle aktiver		-96.000	-44.800
Øvrige finansielle omkostninger		-483.831	-526.878
Ordinært resultat før skat		224.262	272.504
Skat af årets resultat		-63.441	-71.963
Årets resultat		160.821	200.541
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		160.821	200.541
I alt		160.821	200.541

Balance 30. april 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		26.806.723	26.826.720
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	89.940
Materielle anlægsaktiver i alt		26.806.723	26.916.660
Andre værdipapirer og kapitalandele		601.600	697.600
Finansielle anlægsaktiver i alt		601.600	697.600
Anlægsaktiver i alt		27.408.323	27.614.260
Andre tilgodehavender		362	40.948
Periodeafgrænsningsposter		15.401	14.869
Tilgodehavender i alt		15.763	55.817
Likvide beholdninger		651.396	405.323
Omsætningsaktiver i alt		667.159	461.140
Aktiver i alt		28.075.482	28.075.400

Balance 30. april 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		11.489.334	11.328.514
Egenkapital i alt		11.614.334	11.453.514
Hensættelse til udskudt skat		1.029.242	1.007.113
Hensatte forpligtelser i alt		1.029.242	1.007.113
Gæld til realkreditinstitutter		11.220.673	11.477.823
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	11.220.673	11.477.823
Gæld til realkreditinstitutter		257.634	261.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.912	75.337
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.084.690	2.971.960
Skyldig selskabsskat		37.933	112.730
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		745.524	679.501
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		35.964	35.964
Periodeafgrænsningsposter		6.576	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.211.233	4.136.950
Gældsforpligtelser i alt		15.431.906	15.614.773
Passiver i alt		28.075.482	28.075.400

Egenkapitalopgørelse 1. maj 2015 - 30. apr 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	11.328.513	11.453.513
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	160.821	160.821
Egenkapital, ultimo	125.000	11.489.334	11.614.334

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	172.003	46.920
Pensionsbidrag	2.216	3.240
Andre omkostninger til social sikring	5.946	1.977
	<u>180.065</u>	<u>52.137</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	11.478.307	257.634	11.220.673	10.108.200
	<u>11.478.307</u>	<u>257.634</u>	<u>11.220.673</u>	<u>10.108.200</u>

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tegnestuen Elverhøj Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom for eventuelle indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for nom. kr. 12.323.000 realkreditpantebreve med restgæld på kr. 11.490.407:		
Grunde og bygninger, bogført værdi	<u>26.806.723</u>	<u>26.826.720</u>
	<u>26.806.723</u>	<u>26.826.720</u>