

# **ELVERHØJ EJENDOMME ApS**

Algade 23  
9300 Sæby

Årsrapport  
1. maj 2016 - 30. april 2017

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

**21/09/2017**

**Poul Erik Nielsen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ELVERHØJ EJENDOMME ApS  
Algade 23  
9300 Sæby

Telefonnummer: 22462256

CVR-nr: 31854377

Regnskabsår: 01/05/2016 - 30/04/2017

**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 2016/17 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 08/09/2017

**Direktion**

Poul Erik Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Elverhøj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Elverhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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, 08/09/2017

Tage Kielsgaard Rasmussen  
statsautoriseret revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 15137371

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver ejendomsudlejning.

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I forholdt til sidste regnskabsår har der ikke fundet væsentlige ændringer sted.

# 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 nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lave værdi.

### **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 acontoskatte.

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 2016 - 30. apr 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.209.725</b>	<b>1.115.385</b>
Personaleomkostninger .....	1	-362.273	-180.065
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-161.338	-149.133
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>686.114</b>	<b>786.187</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	17.906
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		-32.000	-96.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-678.890	-483.831
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-24.776</b>	<b>224.262</b>
Skat af årets resultat .....		1.018	-63.441
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-23.758</b>	<b>160.821</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-23.758	160.821
<b>I alt</b> .....		<b>-23.758</b>	<b>160.821</b>

# Balance 30. april 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		26.827.658	26.806.723
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>26.827.658</b>	<b>26.806.723</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		0	601.600
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>601.600</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>26.827.658</b>	<b>27.408.323</b>
Tilgodehavende skat .....		23.324	0
Andre tilgodehavender .....		33.338	362
Periodeafgrænsningsposter .....		17.406	15.401
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>74.068</b>	<b>15.763</b>
Likvide beholdninger .....		671.351	651.396
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>745.419</b>	<b>667.159</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>27.573.077</b>	<b>28.075.482</b>

# Balance 30. april 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		11.465.576	11.489.334
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>11.590.576</b>	<b>11.614.334</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.051.548	1.029.242
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.051.548</b>	<b>1.029.242</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.209.024	11.220.673
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>11.209.024</b>	<b>11.220.673</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		316.603	257.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		126.955	42.912
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.553.023	3.084.690
Skyldig selskabsskat .....		0	37.933
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		690.935	745.524
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		34.413	35.964
Periodeafgrænsningsposter .....		0	6.576
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.721.929</b>	<b>4.211.233</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.930.953</b>	<b>15.431.906</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>27.573.077</b>	<b>28.075.482</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Løn og gager	355.658	172.003
Pensionsbidrag	3.408	2.216
Andre omkostninger til social sikring	3.207	5.946
	<u>362.273</u>	<u>180.065</u>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	11.525.627	316.603	11.209.024	9.942.498
	<u>11.525.627</u>	<u>316.603</u>	<u>11.209.024</u>	<u>9.942.498</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

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for nom. kr. 11.753.000 realkreditpantebreve med restgæld på kr. 11.569.501:		
Grunde og bygninger, bogført værdi	<u>26.827.658</u>	<u>26.806.723</u>
	<u>26.827.658</u>	<u>26.806.723</u>

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2016/17	2015/16
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1	1