



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 600 320
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELITE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Ranheimsvegen 96
7053 RANHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	508 669	546 623
Sum inntekter		508 669	546 623
Kostnader			
Lønnskostnad	2	15 490	
Avskrivning av driftsmidler	7	251 413	172 658
Annen driftskostnad	2	634 820	452 628
Sum kostnader		901 723	625 286
Driftsresultat		-393 054	-78 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 470	39 899
Annen finansinntekt		396 064	
Sum finansinntekter		429 534	39 899
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			71 301
Annen rentekostnad		100 340	79 922
Sum finanskostnader		100 340	151 222
Netto finans		329 194	-111 324
Ordinært resultat før skattekostnad		-63 860	-189 986
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-98 972	-31 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 112	-158 136
Årsresultat	5	35 112	-158 136
Årsresultat etter minoritetsinteresser		35 112	-158 136
Totalresultat		35 112	-158 136
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	5	5 300 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Avsatt til annen egenkapital			-158 136
Overført fra annen egenkapital	5	-5 264 888	
Sum overføringer og disponeringer		35 112	-158 136



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	9 160 963	9 294 803
Maskiner og anlegg	7	607 403	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7		
Sum varige driftsmidler		9 768 366	9 294 803
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	368 078	385 831
Andre langsiktige fordringer	10	1 180 626	1 260 831
Sum finansielle anleggsmidler		1 548 704	1 646 662
Sum anleggsmidler		11 317 071	10 941 465
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 153	8 308
Sum fordringer		1 153	8 308
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8		5 355 324
Sum investeringer			5 355 324
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		6 134 436	404 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 134 436	404 298
Sum omløpsmidler		6 135 589	5 767 931
SUM EIENDELER		17 452 659	16 709 396



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	700 000	700 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Sum innskutt egenkapital		700 000	700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 220 493	10 485 381
Sum opptjent egenkapital		5 220 493	10 485 381
Sum egenkapital	5	5 920 493	11 185 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		98 972
Sum avsetninger for forpliktelser			98 972
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 792 143	2 942 395
Øvrig langsiktig gjeld	6	8 683 479	2 439 702
Sum annen langsiktig gjeld		11 475 622	5 382 097
Sum langsiktig gjeld		11 475 622	5 481 069
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 423	24 569
Betalbar skatt	3		2 928
Skyldig offentlige avgifter		15 490	
Annen kortsiktig gjeld		22 631	15 449
Sum kortsiktig gjeld		56 545	42 946
Sum gjeld		11 532 166	5 524 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 452 659	16 709 396



BDO AS
Stokmøveien 2
Postboks 6
7501 Stjørdal

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Elite Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Elite Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



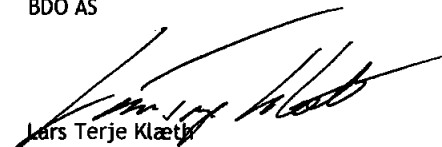
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Stjørdal, 4. juni 2020
BDO AS



Lars Terje Klæth
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2019

Elite Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 981 600 320



Resultatregnskap

Elite Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt	1	508 669	546 623
Sum driftsinntekter		508 669	546 623
Lønnskostnad	2	15 490	0
Avskrivning av driftsmidler	7	251 413	172 658
Annen driftskostnad	2	634 820	452 628
Sum driftskostnader		901 723	625 286
Driftsresultat		-393 054	-78 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 470	39 899
Annen finansinntekt		396 064	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		0	71 301
Annen rentekostnad		100 340	79 922
Resultat av finansposter		329 194	-111 324
Ordinært resultat før skattekostnad		-63 860	-189 986
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-98 972	-31 850
Årsresultat	5	35 112	-158 136
Overføringer			
Ekstraordinært utbytte	5	5 300 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	-158 136
Overført fra annen egenkapital	5	5 264 888	0
Sum overføringer		35 112	-158 136



Balanse
Elite Eiendom AS

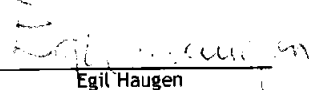
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	9 160 963	9 294 803
Maskiner og anlegg	7	607 403	0
Sum varige driftsmidler		<u>9 768 366</u>	<u>9 294 803</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	6	368 078	385 831
Andre langsiktige fordringer	10	1 180 626	1 260 831
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 548 704</u>	<u>1 646 662</u>
Sum anleggsmidler		<u>11 317 071</u>	<u>10 941 465</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		1 153	8 308
Sum fordringer		<u>1 153</u>	<u>8 308</u>
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	8	0	5 355 324
Sum investeringer		<u>0</u>	<u>5 355 324</u>
<i>Bankinnskudd</i>			
Bankinnskudd		6 134 436	404 298
Sum bankinnskudd		<u>6 134 436</u>	<u>404 298</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 135 589</u>	<u>5 767 931</u>
Sum eiendeler		<u>17 452 659</u>	<u>16 709 396</u>



Balanse
Elite Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	700 000	700 000
Sum innskutt egenkapital		<u>700 000</u>	<u>700 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	5 220 493	10 485 381
Sum opptjent egenkapital		<u>5 220 493</u>	<u>10 485 381</u>
Sum egenkapital	5	<u>5 920 493</u>	<u>11 185 381</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	0	98 972
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>98 972</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 792 143	2 942 395
Øvrig langsiktig gjeld	6	8 683 479	2 439 702
Sum annen langsiktig gjeld		<u>11 475 622</u>	<u>5 382 097</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		18 423	24 569
Betalbar skatt	3	0	2 928
Skyldig offentlige avgifter		15 490	0
Annen kortsiktig gjeld		22 631	15 449
Sum kortsiktig gjeld		<u>56 545</u>	<u>42 946</u>
Sum gjeld		<u>11 532 166</u>	<u>5 524 016</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>17 452 659</u>	<u>16 709 396</u>

Ranheim, 04.06.2020
Styret i Elite Eiendom AS


Egil Haugen
Styrets leder/ daglig leder



Noter til regnskapet 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Noter til regnskapet 2019

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2019	2018
Arbeidsgiveravgift	15 490	0
Sum	15 490	0

Selskapet har i 2019 ikke hatt ansatte.

Arbeidsgiveravgift er for fri bil og fri telefon.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Sum	0	0
------------	----------	----------

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 23 438.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 13 400.



Noter til regnskapet 2019

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	2 928
Endring i utsatt skatt	-98 972	-34 778
Skattekostnad ordinært resultat	-98 972	-31 850
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-63 860	-189 986
Permanente forskjeller	-396 206	71 069
Endring i midlertidige forskjeller	239 644	131 647
Skattepliktig inntekt	-220 421	12 730
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	2 928
Sum betalbar skatt i balansen	0	2 928

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	-373 392	-279 655	93 737
Gevinst – og tapskonto	583 621	729 528	145 907
Sum	210 229	449 873	239 644
Akkumulert fremførbart underskudd	-220 421	0	220 421
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-10 192	449 873	460 065
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-2 242	98 972	101 214

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Noter til regnskapet 2019

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Elite Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 700	411,76	700 000
Sum	1 700		700 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Elite Holding AS	1 300	76,5	76,5
Elin Haugen	400	23,5	23,5
Totalt antall aksjer	1 700	100,0	100,0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2019	700 000	10 485 381	11 185 381
Årets resultat		35 112	35 112
Ekstraordinært utbytte		-5 300 000	-5 300 000
Pr 31.12.2019	700 000	5 220 493	5 920 493

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Selskapet har en fordring mot Elite Bygg og Boligservice AS på kr. 368 078 pr. 31.12.19. Fjorårets saldo var på kr. 385 831.

Selskapet har gjeld til Elite Holding AS på kr. 7 420 420 pr. 31.12.19. Fjorårets saldo var på kr. 2 367 479.



Noter til regnskapet 2019

Note 7 Varige driftsmidler

	Verktøy	Bygninger	Maskiner/ anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01	38 899	9 574 458	0	9 613 357
Tilgang	0	58 827	666 150	724 977
Avgang	0	0	0	0
<u>Akk avskr.pr. 31.12</u>	<u>-38 899</u>	<u>-417 766</u>	<u>-58 747</u>	<u>-515 412</u>
Balanseført verdi pr. 31.12	0	9 160 963	607 403	9 768 365
Årets ordinære avskrivninger	0	192 666	58 747	251 413
Avskrivning	20%	2%	10%	

Note 8 Investeringer i aksjer og andeler

Selskapets fondsinvestering i Dansk Invest Horisont 20 ble solgt i desember 2019. Resulterte i en gevinst på kr 395 568.

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har et lån i Danske Bank på kr. 2.792.143 pr. 31.12.19.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt: 2.049.000.

Til sikkerhet for lånet: Panterett i fast eiendom, pålydende i gnr. 50, brn. 334 og gnr. 50 bnr. 20 i Trondheim Kommune, kr. 3.000.000, og 3.000.000,-.

Note 10 Andre langsiktige fordringer

Selskapet har gitt lån til Trude Haugen.

Lånet er renteberegnet etter normrente i 2019.

Lånet er tilbakebetalt i sin helhet i januar 2020.