

Ejendommen Elværksvej 11 ApS
c/o NRE Denmark A/S, Finsensvej 3, 7430 Ikast

Årsrapport for

2019

CVR-nr. 10 10 01 27

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2020.

Bo Anders Olesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ejendommen Elværksvej 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 6. juli 2020

Direktion

Bo Anders Olesen

Bestyrelse

Allan Freivald
Formand

Bo Anders Olesen

Lars Bräuner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendommen Elværksvej 11 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Elværksvej 11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 6. juli 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor
mne10154

Selskabsoplysninger

| | |
|--------------------------|---|
| Selskabet | Ejendommen Elværksvej 11 ApS c/o NRE Denmark A/S Finsensvej 3 7430 Ikast |
| | CVR-nr.: 10 10 01 27 Stiftet: 11. november 2002 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019 |
| Bestyrelse | Allan Freivald, Formand Bo Anders Olesen Lars Bräuner |
| Direktion | Bo Anders Olesen |
| Revision | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov |
| Modervirksomhed | Enghave Brygge Holding A/S |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 8. juli 2020 på selskabets adresse. |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er opførelse af The Residence CPH, beliggende Elværksvej 11, København SV.

Usædvanlige forhold

Selskabets regnskabsår omfatter 12 måneder. Samligningstallene i årsregnskabet omfatter 18 måneder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -28.000 kr. mod 417.709 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -21.841 kr. mod -1.083.652 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Elværksvej 11 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. juli 2017 - 31. december 2018.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter mv. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes til anskaffelsessum med tillæg af byggeudgifter. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Elværksvej 11 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 1/1 2019 - 31/12 2019 | 1/7 2017 - 31/12 2018 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Bruttotab | -28.000 | 417.709 |
| Andre driftsomkostninger | 0 | -1.012.500 |
| Driftsresultat | -28.000 | -594.791 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 8.229 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -1 | -124.187 |
| Resultat før skat | -28.001 | -710.749 |
| 2 Skat af årets resultat | 6.160 | -372.903 |
| Årets resultat | -21.841 | -1.083.652 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -21.841 | -1.083.652 |
| Disponeret i alt | -21.841 | -1.083.652 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme under opførelse | 557.023.730 | 0 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>557.023.730</u> | <u>0</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>557.023.730</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Varebeholdning - boligprojekt | <u>0</u> | <u>277.357.805</u> |
| | Varebeholdninger i alt | <u>0</u> | <u>277.357.805</u> |
| | Andre tilgodehavender | <u>0</u> | <u>9.694.998</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>9.694.998</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>5.793.870</u> | <u>703.369</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>5.793.870</u> | <u>287.756.172</u> |
| | Aktiver i alt | <u>562.817.600</u> | <u>287.756.172</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Note | 2019 | 2018 |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| 5 Overført resultat | 87.341.940 | 87.363.781 |
| Egenkapital i alt | 87.541.940 | 87.563.781 |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 21.705.412 | 21.711.572 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 21.705.412 | 21.711.572 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Anden gæld | 68.044.464 | 0 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 68.044.464 | 0 |
| | | |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 8.505.559 | 0 |
| Gæld til andre kreditinstitutter (PKA A/S byggefinansieringslån) | 325.670.159 | 144.714.947 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.025 | 3.834.219 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 46.971.104 | 29.698.383 |
| Anden gæld | 4.363.937 | 233.270 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 385.525.784 | 178.480.819 |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | 453.570.248 | 178.480.819 |
| | | |
| Passiver i alt | 562.817.600 | 287.756.172 |
| | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualposter | | |

Noter

| | 1/1 2019 - 31/12 2019 | 1/7 2017 - 31/12 2018 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | 124.187 |
| | <u>1</u> | <u>124.187</u> |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | -134.640 |
| Årets regulering af udskudt skat | -6.160 | 299.380 |
| Regulering af tidligere års skat | 0 | 208.163 |
| | <u>-6.160</u> | <u>372.903</u> |
| | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
| 3. Investeringsejendomme under opførelse | | |
| Kostpris primo | 277.357.805 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 279.665.925 | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>557.023.730</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>557.023.730</u> | <u>0</u> |
| Renteomkostninger indgår i kostprisen med | 17.646.273 | 0 |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital primo | 200.000 | 200.000 |
| | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> |
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | 87.363.781 | 3.903.819 |
| Overført opskrivninger, primo | 0 | 10.789.234 |
| Regulering ifølge overdragelsesbalance | 0 | 66.694.745 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -21.841 | -1.083.652 |
| Modtaget koncerntilskud | 0 | 7.059.635 |
| | <u>87.341.940</u> | <u>87.363.781</u> |

Noter

6. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2019 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2019 | Restgæld efter 5 år |
|------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Anden gæld | 76.550.023 | 8.505.559 | 68.044.464 | 34.022.232 |
| | <u>76.550.023</u> | <u>8.505.559</u> | <u>68.044.464</u> | <u>34.022.232</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til PKA A/S (byggefinansieringslån), 325.670 t.kr., er der stillet skadeløsbrev 16.000 t.kr. samt ejerpantebrev 3.000 t.kr. i investeringsejendomme under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 557.024 t.kr.

Selskabet har herudover stillet ejerpantebrev 200 t.kr til sikkerhed for ejendomsskat m.v.

Selskabet har videretransporteret bygge- og arbejdsgarantier til selskabets långiver.

Der er tinglyst pantsætningsforbud i boligprojektet, bortset fra ovenstående.

8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Enghave Brygge Holding A/S, CVR-nr. 38 44 86 68 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.