

EJENDOMSSELSKABET ELBÆK ApS

Nicolai Eigtveds Gade 36, st.
tv.
1402 København K
CVR-nr. 29848319

Årsrapport 01.05.2018 - 30.04.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.09.2019

Dirigent

Navn: Henrik Nielsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2018/19 | 6 |
| Balance pr. 30.04.2019 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018/19 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EJENDOMSSELSKABET ELBÆK ApS

Nicolai Eigtveds Gade 36, st. tv.

1402 København K

CVR-nr.: 29848319

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.05.2018 - 30.04.2019

Direktion

Else Signe Nielsen

Henrik Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 for EJENDOMSSELSKABET ELBÆK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27.09.2019

Direktion

Else Signe Nielsen

Henrik Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET ELBÆK ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET ELBÆK ApS for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 27.09.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26740

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter investering, udlejning og drift af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret solgt 2 ejendomme og investeret i 5 nye ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> | <u>2017/18</u> <u>t.kr.</u> |
|----------------------------------------|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Nettoomsætning | | 2.263.786 | 1.991 |
| Andre driftsindtægter | | (32.166) | 1.827 |
| Vareforbrug | | (538.395) | (482) |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>(26.518)</u> | <u>(33)</u> |
| Bruttoresultat | | 1.666.707 | 3.303 |
| | | | |
| Af- og nedskrivninger | | <u>(414.025)</u> | <u>(1.132)</u> |
| Driftsresultat | | 1.252.682 | 2.171 |
| | | | |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>(747.361)</u> | <u>(672)</u> |
| Resultat før skat | | 505.321 | 1.499 |
| | | | |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(18.382)</u> | <u>(530)</u> |
| | | | |
| Årets resultat | | <u>486.939</u> | <u>969</u> |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>486.939</u> | <u>969</u> |
| | | <u>486.939</u> | <u>969</u> |

Balance pr. 30.04.2019

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> | <u>2017/18</u> <u>t.kr.</u> |
|-------------------------------------|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Grunde og bygninger | | 49.202.561 | 45.563 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 49.202.561 | 45.563 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 500.000 | 500 |
| Finansielle anlægsaktiver | 5 | 500.000 | 500 |
| Anlægsaktiver | | 49.702.561 | 46.063 |
| Andre tilgodehavender | | 7.144.726 | 0 |
| Tilgodehavender | | 7.144.726 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 4.897.649 | 91 |
| Omsætningsaktiver | | 12.042.375 | 91 |
| Aktiver | | 61.744.936 | 46.154 |

Balance pr. 30.04.2019

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> | <u>2017/18</u> <u>t.kr.</u> |
|------------------------------------------|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 5.000.000 | 5.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>3.370.993</u> | <u>2.884</u> |
| Egenkapital | | <u>8.370.993</u> | <u>7.884</u> |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | <u>22.241.364</u> | <u>18.191</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | <u>22.241.364</u> | <u>18.191</u> |
| | | | |
| Deposita | | 807.520 | 711 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 46.576 | 47 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 30.260.101 | 18.791 |
| Skyldig selskabsskat | | <u>18.382</u> | <u>530</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>31.132.579</u> | <u>20.079</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>53.373.943</u> | <u>38.270</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>61.744.936</u> | <u>46.154</u> |
| | | | |
| Personaleomkostninger | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital primo | 5.000.000 | 2.884.054 | 7.884.054 |
| Årets resultat | 0 | 486.939 | 486.939 |
| Egenkapital ultimo | 5.000.000 | 3.370.993 | 8.370.993 |

Noter

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
| | kr. | t.kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 606.000 | 495 |
| Renteomkostninger i øvrigt | <u>141.361</u> | <u>177</u> |
| | <u>747.361</u> | <u>672</u> |
| | | |
| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
| | kr. | t.kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | <u>18.382</u> | <u>530</u> |
| | <u>18.382</u> | <u>530</u> |
| | | |
| | | <u>Grunde og bygninger kr.</u> |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 47.443.406 |
| Tilgange | | 13.281.529 |
| Afgange | | <u>(10.064.099)</u> |
| Kostpris ultimo | | <u>50.660.836</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | | (1.880.041) |
| Årets afskrivninger | | (414.025) |
| Tilbageførsel ved afgange | | <u>835.791</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | <u>(1.458.275)</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | <u>49.202.561</u> |

Noter

| | Andre værdi- papirer og kapital- andele kr. |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 5. Finansielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | <u>1.015.000</u> |
| Kostpris ultimo | <u>1.015.000</u> |
| | |
| Nedskrivninger primo | <u>(515.000)</u> |
| Nedskrivninger ultimo | <u>(515.000)</u> |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>500.000</u> |

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter er stående lån uden aftale om afvikling.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en sambeskatning med Elbæk Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Herudover er tinglyst ejerpantebreve på samlet 6.736 t.kr. i ejendomme. Ejerpantebrevene ligger ikke til sikkerhed for selskabets gæld.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.038 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets ejendomsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til kostpris på balancedagen. Såfremt dagsværdien er lavere, nedskrives til denne værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.