

## **Ejendomsselskabet Elbæk ApS**

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

## **Årsrapport 01.05.2017 - 30.04.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.09.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.04.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	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: 01.05.2017 - 30.04.2018

### 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 01.05.2017 - 30.04.2018 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. 30.04.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.09.2018

### Direktion

Else Signe Nielsen

Henrik Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Elbæk ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elbæk ApS for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 12.09.2018

### **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 2 nye ejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.986.267	1.969
Andre driftsindtægter		1.827.345	39
Vareforbrug		(482.331)	(470)
Andre eksterne omkostninger		<u>(27.851)</u>	<u>(28)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.303.430</b>	<b>1.510</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(1.131.550)</u>	<u>(458)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.171.880</b>	<b>1.052</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(671.995)</u>	<u>(759)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.499.885</b>	<b>293</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(530.420)</u>	<u>(149)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>969.465</b>	<b>144</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>969.465</u>	<u>144</u>
		<b>969.465</b>	<b>144</b>



**Balance pr. 30.04.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		45.563.366	46.686
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>45.563.366</b>	<b>46.686</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		500.000	500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>500.000</b>	<b>500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.063.366</b>	<b>47.186</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>91.150</b>	<b>678</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>91.150</b>	<b>678</b>
<b>Aktiver</b>		<b>46.154.516</b>	<b>47.864</b>

**Balance pr. 30.04.2018**

	<b>Note</b>	<b>2017/18 kr.</b>	<b>2016/17 t.kr.</b>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000
Overført overskud eller underskud		2.884.054	1.915
<b>Egenkapital</b>		<b>7.884.054</b>	<b>6.915</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	18.191.364	22.539
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.191.364</b>	<b>22.539</b>
Deposita		711.164	775
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.576	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.790.938	17.476
Skyldig selskabsskat		530.420	149
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.079.098</b>	<b>18.410</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.270.462</b>	<b>40.949</b>
<b>Passiver</b>		<b>46.154.516</b>	<b>47.864</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	1.914.589	6.914.589
Årets resultat	0	969.465	969.465
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>2.884.054</b>	<b>7.884.054</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	495.000	572
Renteomkostninger i øvrigt	<u>176.995</u>	<u>187</u>
	<b><u>671.995</u></b>	<b><u>759</u></b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>530.420</u>	<u>149</u>
	<b><u>530.420</u></b>	<b><u>149</u></b>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		47.654.663
Tilgange		7.293.089
Afgange		<u>(7.504.345)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>47.443.407</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		(968.841)
Årets nedskrivninger		(700.000)
Årets afskrivninger		(431.550)
Tilbageførsel ved afgang		<u>220.350</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>(1.880.041)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>45.563.366</u></b>

## Noter

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

### 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 29.537.812 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 posterings 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.

#### 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 nominel 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.