

# **Ejendomsselskabet af 15. november 2007**

## **ApS**

**C.F. Møllers Allé 60 7. th., 2300 København S**

**CVR-nr. 31 06 81 77**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2018.

---

**Gunnar I. Hafsteinsson**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet af 15. november 2007 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 4. maj 2018

### **Direktion**

Gunnar Ingi Hafsteinsson

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 15. november 2007 ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 15. november 2007 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 4. maj 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Tina Lene Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 28626

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 15. november 2007 ApS C.F. Møllers Allé 60 7. th. 2300 København S
	CVR-nr.: 31 06 81 77
	Stiftet: 15. november 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Gunnar Ingi Hafsteinsson
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Holmens Kanal 2-12, 1092 København K

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel, industri eller håndværk, og herunder at eje fast ejendom, enten til selskabets eget brug eller til udlejning og andre aktiviteter i forbindelse hermed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, som har påvirket årets resultat.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed vedrørende indregning og måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -57 t.kr. mod -55 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -208 t.kr. mod -200 t.kr. sidste år. Årets resultat er realiseret som forventet.

Selskabet har fået tilsagn fra et søsterselskab om fastholdelse af kreditfaciliteter for det kommende år. Selskabets ledelse vurderer, at dette kapitalberedskab er tilstrækkeligt til sikring af selskabets drift i 2018, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 15. november 2007 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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 eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Balancen

#### Investeringsjendom

Investeringsjendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendom	50 år	90 %

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

#### 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.

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, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-56.841</b>	<b>-54.580</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.976	-4.976
<b>Driftsresultat</b>	<b>-61.817</b>	<b>-59.556</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-146.148	-140.175
<b>Resultat før skat</b>	<b>-207.965</b>	<b>-199.731</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-207.965</b>	<b>-199.731</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-207.965	-199.731
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-207.965</b>	<b>-199.731</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>3.066.178</u>	<u>3.071.154</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.066.178</u>	<u>3.071.154</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.066.178</u></b>	<b><u>3.071.154</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>508.109</u>	<u>555.387</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>508.109</u></b>	<b><u>555.387</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.574.287</u></b>	<b><u>3.626.541</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	-1.237.723	-1.029.758
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-237.723</b>	<b>-29.758</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Anden gæld	3.804.010	3.648.299
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.812.010	3.656.299
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.812.010</b>	<b>3.656.299</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.574.287</b>	<b>3.626.541</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har fået tilsagn fra et søsterselskab om sikring af kreditfaciliteter for det kommende år. Selskabets ledelse vurderer, at dette kapitalberedskab er tilstrækkeligt til sikring af selskabets drift i 2018, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	<u>3.113.450</u>	<u>3.113.450</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>3.113.450</u></b>	<b><u>3.113.450</u></b>
Afskrivninger 1. januar 2017	-42.296	-37.320
Årets afskrivninger	<u>-4.976</u>	<u>-4.976</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2017</b>	<b><u>-47.272</u></b>	<b><u>-42.296</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>3.066.178</u></b>	<b><u>3.071.154</u></b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Grundejerforeningen Ørestad City er der hæftelse i ejendommen med 2.200 kr.  
 Til sikkerhed for Ejerforeningen Ørestadshuset er der hæftelse i ejendommen med 38.000 kr.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.