

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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2021.

Gunnar I. Hafsteinsson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 19. marts 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabyhøj, den 19. marts 2021

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Tina Lene Pedersen
statsautoriseret revisor
mne28626

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 2020 - 31. december 2020
Direktion	Gunnar Ingi Hafsteinsson
Revisor	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj
Bankforbindelse	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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -51 t.kr. mod -56 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -222 t.kr. mod -220 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 2021, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 15. november 2007 ApS er aflagt i overensstemmelse med års regnskabslovens 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 investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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 pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttotab	-50.850	-56.059
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.976	-4.976
Driftsresultat	-55.826	-61.035
Øvrige finansielle omkostninger	-165.872	-158.851
Resultat før skat	-221.698	-219.886
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-221.698	-219.886
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-221.698	-219.886
Disponeret i alt	-221.698	-219.886

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	3.051.250	3.056.226
Materielle anlægsaktiver i alt	3.051.250	3.056.226
Anlægsaktiver i alt	3.051.250	3.056.226
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	368.759	410.175
Omsætningsaktiver i alt	368.759	410.175
Aktiver i alt	3.420.009	3.466.401

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	-1.897.317	-1.675.619
Egenkapital i alt	-897.317	-675.619
 Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Anden gæld	4.309.326	4.134.020
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.317.326	4.142.020
Gældsforpligtelser i alt	4.317.326	4.142.020
 Passiver i alt	3.420.009	3.466.401

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

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har fåt 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 2021, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	<u>3.113.450</u>	<u>3.113.450</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>3.113.450</u>	<u>3.113.450</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-57.224	-52.248
Årets afskrivninger	<u>-4.976</u>	<u>-4.976</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>-62.200</u>	<u>-57.224</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>3.051.250</u>	<u>3.056.226</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Grundejerforeningen Ørsted 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 eventualforpligtelse pr. 31. december 2020.