

Ejendomsselskabet AB ApS

Årsrapport 2019

INDHOLD

2	SELSKABSOPLYSNINGER
3	LEDELSENS BERETNING
3	Beretning
4	LEDELSESPÅTEGNING
5	REVISIONSPÅTEGNINGER
7	REGNSKAB
7	Resultatopgørelse
8	Balance
10	Egenkapitalopgørelse
11	Noter
14	Anvendt regnskabspraksis

SELSKABSOPLYSNINGER

DIREKTØR
Søren Olling

REGISTRERING
Ejendomsselskabet AB ApS
CVR-nr. 34 58 26 88

REVISION
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

ADRESSE
Midtermolen 7
2100 København Ø

BERETNING

Regnskab

Ejendomsselskabet AB ApS realiserede i 2019 et underskud efter skat på 9.570 t.kr. mod et underskud på 4.221 t.kr. efter skat i 2018. Underskuddet er opstået som følge af nedskrivning på ejendomme.

Resultatet for 2019 er ikke tilfredsstillende. For regnskabsåret 2020 forventes et positivt resultat.

Selskabsaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme. Selskabet udlejer til moderselskabet og eksterne lejere.

Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Der henvises til omtalen i note 1.

Begivenheder indtruffet efter regnskabsperiodens afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Kapitaltab

Bestyrelsen i Alm. Brand Bank A/S har bemyndiget bankens administrerende direktør Kim Bai Wadstrøm til, at tilfører Ejendomsselskabet AB ApS et skattefrit koncerntilskud. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af going concern.

Ejerforhold

Årsrapporten for Ejendomsselskabet AB ApS indgår som en del af koncernregnskaberne for Alm. Brand Bank A/S, Alm. Brand A/S og Alm. Brand af 1792 fmba.

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet AB ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt

resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

DIREKTION

København, den 26. februar 2020

Søren Olling

Direktør

REVISIONSPÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet AB ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet AB ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 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 afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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.

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 bl.a. 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.

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.

København, den 26. februar 2020

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Bjørn Würtz Rosendal
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 40039

RESULTATOPGØRELSE

kr.	Note	2019	2018
Nettoomsætning		600.197	2.136.816
Andre eksterne omkostninger		2.616.172	209.126
Bruttoresultat		-2.015.976	1.927.690
Regulering til dagsværdi, netto	2	-887.216	-10.451.584
Andre driftsomkostninger		-110.600	-194.263
Resultat før finansielle poster		-3.013.791	-8.718.157
Andre finansielle omkostninger	3	812.068	1.444.803
Resultat før skat		-3.825.860	-10.162.960
Selskabsskat	4	-396.000	592.559
Årets resultat		-4.221.860	-9.570.401
OVERSKUDSFORDELING			
Overført til overført resultat		-4.221.860	-9.570.401
Overført til egenkapitalen i alt		-4.221.860	-9.570.401

BALANCE

kr.	Note	2019	2018
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde, bygninger og tekniske installationer		17.997.000	18.884.216
Andet driftsmateriel og inventar		-	110.600
Materielle anlægsaktiver i alt	2	17.997.000	18.994.816
Udskudt skat		17.003	1.102.351
Langfristede aktiver i alt		18.014.003	20.097.167
Kortfristede aktiver			
Depositum		-	45.127
Tilgodehavende skat		677.000	-
Andre tilgodehavender		24.355	826.709
Periodeafgrænsningsposter		1.460	1.955
Tilgodehavender i alt		702.816	873.791
Kortfristede aktiver i alt		702.816	873.791
Aktiver i alt		18.716.819	20.970.958

BALANCE

kr.	Note	2019	2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Anpartskapital		700.000	700.000
Overført resultat		-1.465.381	2.756.479
Egenkapital i alt		-765.381	3.456.479
Kortfristede forpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.485	266.474
Depositum		271.925	-
Anden gæld		482.276	571.421
Kassekredit, moderselskab		18.629.514	16.676.584
Kortfristede forpligtelser i alt		19.482.199	17.514.479
Forpligtelser i alt		19.482.199	17.514.479
Passiver i alt		18.716.819	20.970.958
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr	Anparts- kapital	Overført resultat	Opskriv- ning	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	700.000	-1.673.121	1.248.000	274.879
Egenkapitalbevægelser i 2018				
Årets resultat		-9.570.400		-9.570.400
Kapitalindskud		14.000.000		14.000.000
Opskrivningshenlæggelse			-1.248.000	-1.248.000
I alt egenkapitalbevægelser i 2018		4.429.600	-1.248.000	3.181.600
Egenkapital 31. december 2018	700.000	2.756.479	-	3.456.479
Egenkapital 1. januar 2019	700.000	2.756.479	-	3.456.479
Egenkapitalbevægelser i 2019				
Årets resultat		-4.221.860		-4.221.860
I alt egenkapitalbevægelser i 2019		-4.221.860	-	-4.221.860
Egenkapital pr. 31. december 2019	700.000	-1.465.381	-	-765.381

Anpartskapitalen består af 700 anparter a' nominelt 1.000 kr. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

NOTER

Note 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den forholdsvis store usikkerhed på ejendomsmarkedet medfører, at der er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Værdiansættelse af selskabets ejendomme:

Til brug for fastsættelse af ejendommens værdi, er benyttet normalafkastmetoden. Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens værdi fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt, driftsomkostninger samt vejede gennemsnit af budgetterede udgifter til vedligeholdelse. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommene.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens værdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning end forudset i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

NOTER

kr.	2019	2018
Note 2 Materielle anlægsaktiver		
Grunde, ejendomme og tekniske installationer:		
Anskaffelsværdi, primo	32.053.431	32.053.431
Anskaffelsværdi, ultimo	32.053.431	32.053.431
Opskrivninger primo	1.600.000	1.600.000
Tilbageførte opskrivninger	-1.600.000	-1.600.000
Opskrivninger ultimo	-	-
Ned- og afskrivninger, primo	13.169.215	2.717.631
Årets af- og nedskrivninger	887.216	10.451.584
Af- og nedskrivninger, afhændede aktiver	-	-
Ned- og afskrivninger, ultimo	14.056.431	13.169.215
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	17.997.000	18.884.216
Andet driftsmateriel og inventar:		
Anskaffelsværdi, primo	572.862	572.862
Årets tilgang	-	-
Årets afgang	-	-
Anskaffelsværdi, ultimo	572.862	572.862
Ned- og afskrivninger, primo	462.262	462.262
Årets ned- og afskrivninger	110.600	-
Ned- og afskrivninger, ultimo	572.862	462.262
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	-	110.600
Note 3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, moderselskab	812.068	1.444.803
	812.068	1.444.803
Note 4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	677.000	354.441
Årets regulering af udskudt skat	-1.073.000	-947.000
I alt skat af årets resultat	-396.000	-592.559

NOTER

Note 5 Kontraktlige forpligtelser, eventualposter og sikkerhedsstillelser mv.

Ingen.

Note 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet AB ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelle principper for indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening. 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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Værdiregulering af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med Alm. Brand A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag

mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunne anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt underskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde, bygninger og tekniske installationer samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles ved første indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Grunde og bygninger måles efter første indregning til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 41. Opskrivning til dagsværdi foretages ved hjælp af afkastmetoden. Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen og bindes på reserve for opskrivninger. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives på baggrund af opskrevne værdier.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
Tekniske installationer	10 år
Andet driftsmateriel	3-5 år

Af- og nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen

mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 alle midlertidige forskelle mellem

regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, måles til 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende indregnes gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Anden gæld omfatter udgifter, som først forfalder til betaling efter regnskabsårets afslutning herunder skyldige renter.

KONCERNINTERNE TRANSAKTIONER

Koncerninterne ydelser afregnes på markedsvilkår eller omkostningsdækkende basis. Løbende mellemværender forrentes på markedsbaserede vilkår.