
Elbro Ejendomme ApS

Slotsalleen 5, 2930 Klampenborg

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/6 - 31/5)

CVR-nr. 34 58 28 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /10 2018

Holger Christian Elbro
Jensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj 6

Balance 31. maj 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 for Elbro Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 5. oktober 2018

Direktion

Holger Christian Elbro Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Elbro Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Elbro Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018, 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. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 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 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 ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Slagelse, den 5. oktober 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jeanne Kubel

statsautoriseret revisor

mne33804

Selskabsoplysninger

Selskabet

Elbro Ejendomme ApS
Slotsalleen 5
2930 Klampenborg
E-mail: hej@elbroconsulting.com

CVR-nr.: 34 58 28 82
Regnskabsperiode: 1. juni - 31. maj
Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Holger Christian Elbro Jensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Elbro Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er købe, sælge og forestå udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 789.644, heraf værdireguleringer på DKK 1.551.093, og selskabets balance pr. 31. maj 2018 udviser en egenkapital på DKK 3.201.301.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i regnskabsåret indgået aftale om salg af selskabets investeringsejendom med overtagelse i regnskabsåret 2018/19.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		231.646	74.496
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.551.093	-470.404
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.782.739	-395.908
Finansielle omkostninger	1	-674.851	-439.076
Resultat før skat		1.107.888	-834.984
Skat af årets resultat	2	-318.244	184.363
Årets resultat		789.644	-650.621

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		789.644	-650.621
		789.644	-650.621

Balance 31. maj

Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Investeringsejendomme		0	15.600.000
Materielle anlægsaktiver	3	0	15.600.000
Anlægsaktiver		0	15.600.000
Varebeholdninger	4	17.151.094	0
Andre tilgodehavender		8.358	0
Udskudt skatteaktiv	5	0	384.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		222.119	156.363
Periodeafgrænsningsposter		398.906	0
Tilgodehavender		629.383	540.363
Likvide beholdninger		261.853	0
Omsætningsaktiver		18.042.330	540.363
Aktiver		18.042.330	16.140.363

Balance 31. maj

Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.121.301	2.331.656
Egenkapital		3.201.301	2.411.656
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.488.488
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.940.535
Langfristede gældsforpligtelser	6	0	8.429.023
Gæld til realkreditinstitutter	6	7.964.113	95.000
Kreditinstitutter		0	4.892.191
Modtagne forudbetalinger fra kunder		500.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.177	28.315
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	6.193.506	0
Anden gæld		138.233	284.178
Kortfristede gældsforpligtelser		14.841.029	5.299.684
Gældsforpligtelser		14.841.029	13.728.707
Passiver		18.042.330	16.140.363
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juni	80.000	2.331.657	2.411.657
Årets resultat	0	789.644	789.644
Egenkapital 31. maj	80.000	3.121.301	3.201.301

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	252.971	264.059
Andre finansielle omkostninger	336.655	175.017
Valutakursreguleringer	85.225	0
	<u>674.851</u>	<u>439.076</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-65.756	-156.363
Årets udskudte skat	384.000	88.000
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-116.000
	<u>318.244</u>	<u>-184.363</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juni	17.388.519
Overførsler i årets løb	-17.388.519
Kostpris 31. maj	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juni	-1.788.518
Årets værdireguleringer	1.551.093
Overførsler i årets løb	237.425
Værdireguleringer 31. maj	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	<u>0</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommen blev sat til salg i regnskabsåret og solgt inden udgangen af regnskabsåret for DKK 17.550.000. Ejendommen er solgt med overtagelse i regnskabsåret 2018/19. Ejendommen er som følge heraf flyttet til varebeholdninger under aktiver bestemt for salg. Ejendommen er værdiansat til salgsprisen fratrukket salgsomkostninger.

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
4 Varebeholdninger		
Aktiver bestemt for salg	<u>17.151.094</u>	<u>0</u>
	<u>17.151.094</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	0	-393.000
Låneomkostninger	0	9.000
Overført til udskudt skatteaktiv	0	384.000
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	384.000
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>384.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	0	1.237.000
Mellem 1 og 5 år	0	251.488
Langfristet del	0	1.488.488
Inden for 1 år	7.964.113	95.000
	<u>7.964.113</u>	<u>1.583.488</u>

Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	0	6.940.535
Langfristet del	0	6.940.535
Inden for 1 år	6.193.506	0
	<u>6.193.506</u>	<u>6.940.535</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	17.151.094	15.600.000

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Elbro Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elbro Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til investeringsejendommen, salg og selskabets administration mv.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 modervirksomhed. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. maj 2018 værdisansat til salgsprisen som ejendommen er solgt til i regnskabsåret, fratrukket salgsomkostninger.

Som konsekvens af, at investeringsejendommen måles til dagsværdi, foretages der ikke systematiske

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

afskrivninger på disse.

Som følge af, at ejendommen er solgt i regnskabsåret med overtagelse i regnskabsåret 2018/19, er investeringsejendommen flyttet til varebeholdninger under aktiver bestemt for salg.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende handelsomkostninger salg ejendom.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.