

# **Elizabeth Hauerbach Ejendomme ApS**

c/o Egemar & Clausen, Nørregade 7A, 2. tv, 1165 København K

**CVR-nr. 37 28 49 98**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2018.

---

**Camille Elizabeth Tanne Hauerbach**  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Elizabeth Hauerbach Ejendomme 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 K, den 18. juni 2018

### Direktion

Camille Elizabeth Tanne Hauerbach  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Elizabeth Hauerbach Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Elizabeth Hauerbach Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. juni 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Ole Skou**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 15007

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

Elizabeth Hauerbach Ejendomme ApS  
c/o Egemar & Clausen  
Nørregade 7A, 2. tv  
1165 København K

CVR-nr.: 37 28 49 98  
Stiftet: 7. december 2015  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Camille Elizabeth Tanne Hauerbach, Direktør

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

**Modervirksomhed**

Elizabeth Hauerbach Holding ApS



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at eje og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 169.417 kr. mod 249.378 kr. sidste år. kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurdering af selskabets finansielle stilling.

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


---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>169.417</b>	<b>249.378</b>
1 Personaleomkostninger	-11.607	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-89.683	-134.097
<b>Driftsresultat</b>	<b>68.127</b>	<b>115.281</b>
2 Finansielle omkostninger	-79.093	-184.762
<b>Resultat før skat</b>	<b>-10.966</b>	<b>-69.481</b>
Skat af årets resultat	17.705	0
<b>Årets resultat</b>	<b>6.739</b>	<b>-69.481</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	6.739	0
Disponeret fra overført resultat	0	-69.481
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.739</b>	<b>-69.481</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	6.481.062	6.570.745
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.481.062</u>	<u>6.570.745</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.481.062</u></b>	<b><u>6.570.745</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	19.091	0
Andre tilgodehavender	17.310	105.091
Tilgodehavender i alt	<u>36.401</u>	<u>105.091</u>
Likvide beholdninger	96.182	166.015
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>132.583</u></b>	<b><u>271.106</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.613.645</u></b>	<b><u>6.841.851</u></b>



**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	-62.742	-69.481
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-12.742</b>	<b>-19.481</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til pengeinstitutter	2.271.082	2.410.527
Deposita	116.336	155.674
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.387.418	2.566.201
Kortfristet del af langfristet gæld	139.355	138.087
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.252	150
Selskabsskat	1.386	0
Anden gæld	4.059.976	4.156.894
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.238.969	4.295.131
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.626.387</b>	<b>6.861.332</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.613.645</b>	<b>6.841.851</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		

**Noter**


---

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	11.429	0
Andre omkostninger til social sikring	178	0
	<b>11.607</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	79.093	184.762
	<b>79.093</b>	<b>184.762</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2017	6.704.842	0
Tilgang i årets løb	0	6.704.842
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>6.704.842</b>	<b>6.704.842</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-134.097	0
Årets afskrivninger	-89.683	-134.097
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-223.780</b>	<b>-134.097</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>6.481.062</b>	<b>6.570.745</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	5.710.000	5.710.000
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

Der har siden stiftelsen ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.



## Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	-69.481	0
Årets overførte overskud eller underskud	6.739	-69.481
	<u>-62.742</u>	<u>-69.481</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.410.437	2.548.614
Heraf forfalder inden for 1 år	-139.355	-138.087
	<u>2.271.082</u>	<u>2.410.527</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.738.980</u>	<u>1.878.464</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.410 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.498 t.kr.

**8. Eventualposter****Eventualforpligtelser****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Elizabeth Hauerbach Holding ApS, CVR-nr. 37284823 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Elizabeth Hauerbach Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabs lovens 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til drift af ejendommene samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparation- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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
Bygninger	50 år	25 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Elizabeth Hauerbach Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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, 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 nettorealisationseværdi.

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

Gæld til realkreditinstitut måles til restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Camille Elizabeth Tanne Hauerbach

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-226442683625

IP: 87.49.146.80

2018-06-18 08:33:27Z

NEM ID 

## Ole Skou

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-260031819805

IP: 62.243.184.60

2018-06-18 14:20:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L32BP-X34NZ-QWQ3F-21MP5-VTXXW-3NZGT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>