

Elisa Invest ApS

CVR nr.: 38138421

Bernhard Bangs Alle 22, kl.
2000 Frederiksberg

Årsrapport 2018 (2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 10. maj 2019

Dirigent
Brian Samuel Lindholm Sørensen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Elisa Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. maj 2019

I direktionen:

Brian Samuel Lindholm Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Elisa Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Elisa Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 er 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 afdække 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 regnskabsbrugerne 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.

Frederiksberg, den 10. maj 2019

ADDCO P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor
mne34513

Selskabsoplysninger

Selskabet	Elisa Invest ApS Bernhard Bangs Alle 22, kl. 2000 Frederiksberg	
	CVR nr.	38138421
	Stiftet:	13. oktober 2016
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Brian Samuel Lindholm Sørensen	
Revision	ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at er at købe, eje, sælge, udvikle og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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.

Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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:

Bygninger	50 år	Scrapværdi 50%
-----------	-------	-------------------

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1	-5.512	42.418
Afskrivninger	3	-4.704	0
Driftsresultat		-10.216	42.418
Finansielle omkostninger	4	-23.500	-1
Ordinært resultat før skat		-33.716	42.417
Skat af årets resultat	5	7.416	-9.328
Årets resultat		-26.300	33.089
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-26.300	33.089
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		-26.300	33.089

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Grunde og bygninger	6	801.756	0
Materielle anlægsaktiver		801.756	0
Anlægsaktiver		801.756	0
Andre tilgodehavender		2.522	0
Tilgodehavende selskabsskat	7	9.526	0
Kortfristede tilgodehavender		12.048	0
Likvide beholdninger		2.010	104.718
Omsætningsaktiver		14.058	104.718
Aktiver i alt		815.814	104.718

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.789	33.089
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	8	<u>56.789</u>	<u>83.089</u>
Hensættelse til udskudt skat	9	2.110	0
Hensatte forpligtelser		<u>2.110</u>	<u>0</u>
Gæld til pengeinstitut	10	462.520	0
Anden langfristet gæld		240.461	0
Langfristede gældsforpligtelser		<u>702.981</u>	<u>0</u>
Gæld til pengeinstitut		45.810	0
Skyldig selskabsskat	7	0	9.328
Anden gæld		8.124	12.301
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>53.934</u>	<u>21.629</u>
Gældsforpligtelser		<u>756.915</u>	<u>21.629</u>
Passiver i alt		<u>815.814</u>	<u>104.718</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.		
3 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	-4.704	0
	<u>-4.704</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.133	0
Øvrige finansielle omkostninger	17.367	1
	<u>23.500</u>	<u>1</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-9.526	9.328
Årets regulering af udskudt skat	2.110	0
	<u>-7.416</u>	<u>9.328</u>
6 Grunde og bygninger		
Kostpris primo	0	0
Årets tilgang	806.460	0
Kostpris ultimo	<u>806.460</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	-4.704	0
Afskrivninger ultimo	<u>-4.704</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>801.756</u>	<u>0</u>

Noter

	2018	2017
7 Tilgodehavende selskabsskat		
Selskabsskat primo	-9.328	0
Årets beregnede skat	9.526	-9.328
Betalt i året	9.328	0
	<u>9.526</u>	<u>-9.328</u>
8 Egenkapital		
Anpartskapital primo	50.000	50.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført resultat primo	33.089	0
Forslag til årets resultatfordeling	-26.300	33.089
Overført resultat ultimo	<u>6.789</u>	<u>33.089</u>
Udbytte primo	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>56.789</u>	<u>83.089</u>
<p>Selskabskapitalen består af 50 anpart à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p>		
9 Udskudt skat		
Udskudt skat primo	0	0
Regulering af udskudt skat i året	2.110	0
	<u>2.110</u>	<u>0</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	267.173	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	195.347	0
Langfristet del	462.520	0
Afdrag der forfalder inden for 1 år	45.810	0

Noter

508.330

0

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Michael Lindholm Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank har selskabet givet ejerpantebrev i fast ejendom for 500.000 kr. Den bogførte værdi af aktivitet omfattet af pantet udgør pr. 31. december 2018 801.756 kr.

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.”

Brian Samuel Lindholm Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-400413656391

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-05-16 11:52:15Z

NEM ID 

Kaspar Kristoffersen

Registreret revisor

På vegne af: ADDCO P/S Godkendte revisorer

Serienummer: CVR:36464852-RID:38987277

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-05-16 11:55:15Z

NEM ID 

Brian Samuel Lindholm Sørensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-400413656391

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-05-16 11:56:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L005B-HB2AA-N4PU4-FA6HS-8V8AV-OYWSE

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>