

Elisa Ejendomme ApS

CVR nr.: 38138421

Bernhard Bangs Alle 22, kl.
2000 Frederiksberg

Årsrapport 2019 (3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 20. april 2020

Dirigent
Michael Lindholm Poulsen

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 2019 for Elisa Ejendomme 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 2019 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. april 2020

I direktionen:

Michael Lindholm Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Elisa Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Elisa Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 20. april 2020

ADDCO P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor
mne34513

Selskabsoplysninger

Selskabet	Elisa Ejendomme ApS Bernhard Bangs Alle 22, kl. 2000 Frederiksberg	
	CVR nr.	38138421
	Stiftet:	13. oktober 2016
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Michael Lindholm Poulsen	
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 tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har mistet en lejer som følge af covid-19 krisen, men selskabets ledelse er af den overbevisning at lokalerne vil blive lejet ud. Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for 2020.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er sket ændring i anvendt regnskabspraksis for værdisætningen af grunde og bygninger. Grunde og bygninger indregnes fra dette regnskabsår til dagsværdi, hvor grunde og bygninger tidligere år blev indregnet til kostpris med fradrag for afskrivninger.

For indeværende år er årets resultat påvirket positivt med tkr. 1.080, egenkapitalen positivt med tkr. 1.082, og balancesummen med tkr. 1.085. Ændringen påvirker at udskudt skat er vokset med tkr. 1.

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

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnet på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse oms grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1	83.539	-5.512
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	1.327.671	0
Afskrivninger	3	0	-4.704
Driftsresultat		1.411.210	-10.216
Finansielle indtægter		682	0
Finansielle omkostninger	4	-45.545	-23.500
Ordinært resultat før skat		1.366.347	-33.716
Skat af årets resultat	5	-301.639	7.416
Årets resultat		1.064.708	-26.300
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.064.708	-26.300
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		1.064.708	-26.300

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Investeringsjendomme	6	2.634.000	801.756
Materielle anlægsaktiver		2.634.000	801.756
Anlægsaktiver		2.634.000	801.756
Tilgodehavender fra salg		5.625	0
Andre tilgodehavender		49.168	2.522
Tilgodehavende selskabsskat	7	1.220	9.526
Kortfristede tilgodehavender		56.013	12.048
Likvide beholdninger		25.277	2.010
Omsætningsaktiver		81.290	14.058
Aktiver i alt		2.715.290	815.814

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.076.201	6.789
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	8	<u>1.126.201</u>	<u>56.789</u>
Hensættelse til udskudt skat	9	<u>304.969</u>	<u>2.110</u>
Hensatte forpligtelser		<u>304.969</u>	<u>2.110</u>
Gæld til pengeinstitut	10	<u>415.440</u>	<u>462.520</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>415.440</u>	<u>462.520</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	10	45.150	45.810
Modtagne forudbetalinger		10.990	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	11	543.613	240.461
Anden gæld		<u>268.927</u>	<u>8.124</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>868.680</u>	<u>294.395</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.284.120</u>	<u>756.915</u>
Passiver i alt		<u>2.715.290</u>	<u>815.814</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	14		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</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		
Investeringsejendomme	0	4.704
	<u>0</u>	<u>4.704</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	17.678	6.133
Øvrige finansielle omkostninger	27.867	17.367
	<u>45.545</u>	<u>23.500</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-1.220	-9.526
Årets regulering af udskudt skat	302.859	2.110
	<u>301.639</u>	<u>-7.416</u>

Noter

	2019	2018
6 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	806.460	0
Årets tilgang	499.869	806.460
Kostpris ultimo	1.306.329	806.460
Afskrivninger primo	4.704	0
Regulering som følge af ændring i anvendt regnskabspraksis	-4.704	0
Årets afskrivninger	0	4.704
Afskrivninger ultimo	0	4.704
Op- og nedskrivninger primo	0	0
Årets op- og nedskrivninger	1.327.671	0
Op- og nedskrivninger ultimo	1.327.671	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.634.000	801.756

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et fast afkastkrav på mellem 4,25% og 4,75%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25%
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,25%	4,50%	4,75%
Dagsværdi	2.788.988	2.634.044	2.495.411
Ændring i dagsværdi	154.944	0	-138.634

Noter

	2019	2018
7 Tilgodehavende selskabsskat		
Selskabsskat primo	9.526	-9.328
Årets beregnede skat	1.220	9.526
Betalt i året	-9.526	9.328
	<u>1.220</u>	<u>9.526</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	6.789	33.089
Regulering som følge af ændring anvendt regnskabspraksis	4.704	0
Forslag til årets resultatfordeling	1.064.708	-26.300
Overført resultat ultimo	<u>1.076.201</u>	<u>6.789</u>
Udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.126.201</u>	<u>56.789</u>

Selskabskapitalen består af 50 anpart à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

9 Udskudt skat

Udskudt skat primo	2.110	0
Regulering af udskudt skat i året	302.859	2.110
	<u>304.969</u>	<u>2.110</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	207.343	267.173
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>208.097</u>	<u>195.347</u>
Langfristet del	415.440	462.520
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>45.150</u>	<u>45.810</u>
	<u>460.590</u>	<u>508.330</u>

11 Gæld til tilknyttede virksomheder

Der er modtaget tilbagetrædelseserklæring i 12 måneder fra 1. januar 2020 til 31. december 2020 for selskabets gæld til Michael Lindholm Holding ApS.

12 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.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank og Realkredit Danmark har selskabet givet ejerpantebrev i fast ejendom for 1.779.000 kr. Den bogførte værdi af aktivitet omfattet af pantet udgør pr. 31. december 2019 2.634 tkr.

14 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har mistet en lejer som følge af covid-19 krisen, men selskabets ledelse er af den overbevisning at lokalerne vil blive lejet ud. Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for 2020.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michael Lindholm Poulsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-447022314182
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2020 kl.: 12:48:08
Underskrevet med NemID

Michael Lindholm Poulsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-447022314182
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2020 kl.: 12:48:08
Underskrevet med NemID

Kaspar Kristoffersen

Som Revisor NEM ID
På vegne af ADDCO P/S, Godkendte revisorer
RID: 38987277
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2020 kl.: 12:54:32
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 97d02ca9WYRZ56821314

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.