
EL-II ApS

Carolinevej 12 C, 2900 Hellerup

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 20/8-2018 - 31/12-2019)

CVR-nr. 39 79 46 32

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/6 2020

Christian Lund Hansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 20. august 2018 - 31. december 2019 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. august 2018 - 31. december 2019 for EL-II 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2020

Direktion

Christian Lund Hansen
adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EL-II ApS

Konklusion

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 20. august 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for EL-II ApS for regnskabsåret 20. august 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 25. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Baunkjær Andersen

statsautoriseret revisor

mne35483

Mads Haugegaard Albrechtsen

statsautoriseret revisor

mne45846

Selskabsoplysninger

Selskabet

EL-II ApS
Carolinevej 12 C
2900 Hellerup

CVR-nr.: 39 79 46 32
Regnskabsperiode: 20. august 2018 - 31. december 2019
Stiftet: 20. august 2018
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Direktion

Christian Lund Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb, salg og investering i fast ejendom og hermed forbundne aktiviteter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på DKK 828.307, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på DKK 778.307.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen i løbet af 2019, men ledelsen forventer at reetablere denne som følge af overskud fra driften i de kommende år. Selskabets kapitalberedskab er afhængigt af, at den nuværende kredit hos selskabets moderselskab opretholdes. Moderselskabet har afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring for regnskabsåret 2020. Ledelsen vurderer at moderselskabet har den fornødne likviditet til at dække selskabets forpligtelser som de forfalder. På den baggrund har ledelsen aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet VIVO Ejendomme ApS har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring om at ville yde selskabets økonomiske støtte til og med 31. december 2020, således at selskabet kan betale og afregne sine forpligtelser i takt med at disse forfalder. VIVO Ejendomme ApS har endvidere afgivet tilbagetrædelseserklæring for dets tilgodehavende andragende TDKK 30.186 pr. 31. december 2019. Med udgangspunkt heri aflægger ledelsen årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er ledelsens vurdering at påvirkningen og effekten af COVID-19, ikke i væsentlig grad, vil påvirke selskabets kapitalberedskab og fremtidige indtjeningsforhold.

Der er herudover ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen.

Resultatopgørelse 20. august 2018 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	30. august 2018 - 31. december 2019 <u>DKK</u>
Bruttotab		-622.552
Finansielle omkostninger	3	<u>-434.473</u>
Resultat før skat		-1.057.025
Skat af årets resultat	4	<u>228.718</u>
Årets resultat		<u>-828.307</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>-828.307</u>
	<u>-828.307</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK
Investeringsejendomme under udførelse		38.263.486
Materielle anlægsaktiver	5	<u>38.263.486</u>
Anlægsaktiver		<u>38.263.486</u>
Udskudt skatteaktiv		228.718
Tilgodehavender		<u>228.718</u>
Likvide beholdninger		<u>183.231</u>
Omsætningsaktiver		<u>411.949</u>
Aktiver		<u>38.675.435</u>

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		-828.307
Egenkapital		-778.307
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.185.741
Langfristede gældsforpligtelser	6	30.185.741
Kreditinstitutter		8.718.401
Modtagne forudbetalinger fra kunder		256.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	292.900
Kortfristede gældsforpligtelser		9.268.001
Gældsforpligtelser		39.453.742
Passiver		38.675.435
Kapitalberedskab	1	
Begivenheder efter balancedagen	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-828.307	-828.307
Egenkapital 31. december	50.000	-828.307	-778.307

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Selskabets moderselskab VIVO Ejendomme ApS har afgivet støtteerklæring om at ville yde selskabets økonomiske støtte til og med 31. december 2020, således at selskabet kan betale og afregne sine forpligtelser i takt med at disse forfalder. VIVO Ejendomme ApS har endvidere afgivet tilbagetrædelseserklæring for dets tilgodehavende andragende TDKK 30.186 pr. 31. december 2019. Med udgangspunkt heri aflægges ledelsen årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er ledelsens vurdering at påvirkningen og effekten af COVID-19, ikke i væsentlig grad, vil påvirke selskabets kapitalberedskab og fremtidige indtjeningsforhold.

Der er herudover ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen.

3 Finansielle omkostninger

	30. august 2018 - 31. december 2019 <hr/> DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	301.769
Andre finansielle omkostninger	132.704
	<hr/> 434.473 <hr/>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0
Årets udskudte skat	-228.718
	<hr/> -228.718 <hr/>

Noter til årsregnskabet

5 Investeringsejendomme under udførelse

	Investerings- ejendomme under udførelse DKK
Kostpris 20. august	0
Tilgang i årets løb	<u>38.263.486</u>
Kostpris 31. december	<u>38.263.486</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>38.263.486</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:

	2019 DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder	
Mellem 1 og 5 år	<u>30.185.741</u>
Langfristet del	30.185.741
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>292.900</u>
	<u>30.478.641</u>

Noter til årsregnskabet

2019

DKK

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	38.263.486
---	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for VIVO Ejendomme ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, 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 EL-II ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet er stiftet den 20. august 2018. Regnskabsperioden omfatter perioden 20. august 2018 til 31. december 2019 og er selskabets første.

Som følge heraf er der ikke sammenligningstal i regnskabet.

Årsregnskab for 2018/19 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 Vivo Ejendomme ApS og dets datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme under udførelse

Investeringsjendomme under udførelse 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.

Investeringsjendomme under udførelse måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme under udførelse omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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