

EJENDOMSSELSKABET AF NOVEMBER 1999

ApS

CVR-nr.: 24226166

Nansensgade 70
1366 København K

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

21/06/2022

Nikolai Tikjøb
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSELSKABET AF NOVEMBER 1999 ApS
Nansensgade 70
1366 København K

CVR-nr: 24226166
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Bankforbindelse Nykredit Bank A/S

Revisor KROGH & THOMSEN I/S
Ulvehavevej 36
7100 Vejle
DK Danmark
CVR-nr: 19154408
P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021 for Ejendomsselskabet af November 1999 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 25/05/2022

Direktion

Nikolai Carl Tikjøb

Bestyrelse

Jan Holbæk Nielsen
formand

Nikolai Carl Tikjøb

Troels Enggaard Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET AF NOVEMBER 1999 ApS.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF NOVEMBER 1999 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 regnskabet

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. 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 regnskabsbrugere 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 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.

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.

Vejle, 25/05/2022

KROGH & THOMSEN I/S
CVR: 19154408
Carsten Munk Thomsen, mne1341
registreret revisor FSR

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i drift, køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et underskud på kr. 394.962, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 14.484.305.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

Skat af årets resultat:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet med 22% af årets resultat reguleret for skattemæssige dispositioner.

Der er afsat udskudt skat med 22% af skattemæssige reservationer samt af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

BRUTTOFORTJENESTE:

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte udgifter og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

DIREKTE UDGIFTER:

Direkte udgifter omfatter udgifter til ejendomsskatter, forsikring, renovation, vedligeholdelse med mere.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration med mere.

FINANSIELLE POSTER:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Investeringsjendomme indregnes til kostpris ved anskaffelse. Kostpris består af ejendommens anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger.

Ejendommen som er opført til erhvervs- og boligudlejning, afskrives for erhvervslokaler.

Investeringsjendomme indregnes herefter til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret model, baseret på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Afkastkravet er vurderet på grundlag af følgende beregningsmodel:

Afkast krav	Værdi af ejendommen
5,3	10.900.000
4,8	12.013.000
4,3	13.400.000

Der er anvendt et afkastkrav på 4,8%.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender opføres til nominel værdi. Der er foretaget nedskrivning af finansielle anlægsaktiver, hvilket betyder at der skal indregnes til tab, når debitor ikke kan overholde sine betalingsforpligtelser.

GÆLDSFORPLIGTELSE:

Prioritetsgæld er optaget til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser er medregnet med de nominelle beløb.

SELSKABSSKAT 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen.

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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		416.124	449.320
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-137.309	-137.309
Resultat af ordinær primær drift		278.815	312.011
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		32.826	427.211
Andre finansielle indtægter		0	30.304
Øvrige finansielle omkostninger	2	-707.812	-99.885
Ordinært resultat før skat		-396.171	669.641
Skat af årets resultat	3	1.209	-146.876
Årets resultat		-394.962	522.765
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-664.117	0
Overført resultat		269.155	522.765
I alt		-394.962	522.765

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		12.013.455	12.150.764
Materielle anlægsaktiver i alt		12.013.455	12.150.764
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.860.374	7.935.844
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	7.860.375	7.935.844
Anlægsaktiver i alt		19.873.830	20.086.608
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		32.826	1.157.139
Andre tilgodehavender		277.733	198.295
Tilgodehavender i alt		310.559	1.355.434
Likvide beholdninger		425.346	176.738
Omsætningsaktiver i alt		735.905	1.532.172
AKTIVER I ALT		20.609.735	21.618.780

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		140.000	140.000
Reserve for opskrivninger		6.318.000	6.982.117
Overført resultat		8.026.305	7.757.150
Egenkapital i alt		14.484.305	14.879.267
Hensættelse til udskudt skat		1.884.000	1.892.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.884.000	1.892.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.550.142	3.740.465
Deposita		148.075	148.075
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	3.698.217	3.888.540
Gæld til realkreditinstitutter		199.600	86.719
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		54.786	644.894
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		288.827	227.360
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		543.213	958.973
Gældsforpligtelser i alt		4.241.430	4.847.513
PASSIVER I ALT		20.609.735	21.618.780

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	140.000	6.982.117	7.757.150	14.879.267
Årets resultat	0	-664.117	269.155	-394.962
Egenkapital, ultimo	140.000	6.318.000	8.026.305	14.484.305

SIMA Holding ApS og Formenterra ApS ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2021 kr.	2020 tkr.
Ejendom	137.309	137
	<u>137.309</u>	<u>137</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

I øvrige finansielle omkostninger er indregnet regulering af renter fra tilknyttet virksomhed på kr. 542.549.

3. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 157.665 i selskabsskat.

	2021 kr.	2020 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	150
Regulering udskudt skat	-8.000	-4
Regulering tidligere år	6.791	0
	<u>-1.209</u>	<u>146</u>

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele tilknyttet selskab:	2021 kr.	2020 tkr.
Ejendomsselskabet Europa A/S	1	0

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2021 Gæld i alt kr.	31/12 2021 Gæld i alt kr.	Afdrag 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditlån	3.827.184	3.749.742	199.600	2.655.000
	<u>3.827.184</u>	<u>3.749.742</u>	<u>199.600</u>	<u>2.655.000</u>

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationselskab Formenterra ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Realkredit er der afgivet pant nom. tkr. 4.575 i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 12.013.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	3

Selskabets ansatte omfatter direktion og bestyrelse, som ikke har modtaget vederlag.