
EJENDOMSSELSKABET AF NOVEMBER 1999

ApS

CVR-nr.: 24226166

Nansensgade 70
1366 København K

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

23/05/2023

Niels Gyde Poulsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET AF NOVEMBER 1999 ApS
Nansensgade 70
1366 København K

CVR-nr.: 24226166
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Bankforbindelse Nykredit Bank A/S

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022 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 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25/04/2023

Direktion

Nikolai Carl Tikjøb

Bestyrelse

Jan Holbæk Nielsen
formand

Nikolai Carl Tikjøb

Troels Enggaard Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET AF NOVEMBER 1999 ApS.

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET AF NOVEMBER 1999 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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, den 25/04/2023

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 281.372, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 14.765.617.

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 renteomkostninger.

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
5,5	10.775.000
5,0	11.875.000
4,5	13.275.000

Der er anvendt et afkastkrav på 5,0% som er ændret fra 4,8% i 2021.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender opføres til nominal 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 nominal 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		306.229	416.124
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-137.309	-137.309
Resultat af ordinær primær drift		168.920	278.815
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		347.250	32.826
Andre finansielle indtægter		5.955	0
Øvrige finansielle omkostninger		-143.716	-707.812
Ordinært resultat før skat		378.409	-396.171
Skat af årets resultat	2	-97.037	1.209
Årets resultat		281.372	-394.962
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.258.000	-664.117
Overført resultat		1.539.372	269.155
I alt		281.372	-394.962

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		11.876.146	12.013.455
Materielle anlægsaktiver i alt		11.876.146	12.013.455
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.822.039	7.860.374
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	7.822.040	7.860.375
Anlægsaktiver i alt		19.698.186	19.873.830
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	32.826
Andre tilgodehavender		10.434	277.733
Tilgodehavender i alt		10.434	310.559
Likvide beholdninger		1.043.675	425.346
Omsætningsaktiver i alt		1.054.109	735.905
AKTIVER I ALT		20.752.295	20.609.735

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		140.000	140.000
Reserve for opskrivninger		5.060.000	6.318.000
Overført resultat		9.565.677	8.026.305
Egenkapital i alt		14.765.677	14.484.305
Hensættelse til udskudt skat		1.885.000	1.884.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.885.000	1.884.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.352.973	3.550.142
Deposita		148.075	148.075
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.501.048	3.698.217
Gæld til realkreditinstitutter		201.100	199.600
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		209.002	54.786
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		190.468	288.827
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		600.570	543.213
Gældsforpligtelser i alt		4.101.618	4.241.430
PASSIVER I ALT		20.752.295	20.609.735

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	140.000	6.318.000	8.026.305	14.484.305
Årets resultat	0	-1.258.000	1.539.372	281.372
Egenkapital, ultimo	140.000	5.060.000	9.565.677	14.765.677

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

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelse.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2022 kr.	2021 tkr.
Ejendom	137.309	137
	<u>137.309</u>	<u>137</u>

2. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret modtaget kr. 9.963 retur i selskabsskat.

	2022 kr.	2021 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	106.000	0
Regulering udskudt skat	1.000	-8
Regulering tidligere år	-9.963	7
	<u>97.037</u>	<u>-1</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2022 kr.	2021 tkr.
Kapitalandele tilknyttet selskab:		
Ejendomsselskabet Europa A/S	1	0

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2022 Gæld i alt kr.	31/12 2022 Gæld i alt kr.	Afdrag 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditlån	3.749.742	3.554.033	201.100	2.450.000
	<u>3.749.742</u>	<u>3.554.033</u>	<u>201.100</u>	<u>2.450.000</u>

5. Oplysning om eventualforpligtelser

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

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Realkredit er der afgivet pant nom. tkr. 4.575 i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør tkr. 11.876.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022

3

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