

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

E A/S 1978 UKK

Langebakken 9, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 10 09 72 31

Årsrapport for 2018

(33. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 19/3 2019.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Lønberg", written over a horizontal line.

Dirigent
Margrethe Lønberg

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2018.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for E A/S 1978 UKK.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.


Rungsted Kyst, den 6. marts 2019


Direktion

Margrethe Lønberg

Bestyrelse


Flemming Johansen


Margrethe Lønberg

v. fuld magt.

Hans-Henrik Lønberg

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i E A/S 1978 UKK

Vi har opstillet årsrapporten for E A/S 1978 UKK for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 6. marts 2019

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39 B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor
mnc28744

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet driftsudgifter samt andre eksterne udgifter.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er beregnet med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Inventaranskaffelser under kr. 13.500 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på mellem 7% og 8%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer er målt til statusdagens kursværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til restgæld. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2018

Note	2018	2017
	kr.	kr.
Indtægter		
	1.324.657	-3.295.694
1	1.324.657	-3.295.694
	5.321	-619.353
1	5.321	-619.353
	2.260	2.260
	<u>1.332.238</u>	<u>-3.912.787</u>
Udgifter		
2	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.332.238	-3.912.787
	<u>1.332.238</u>	<u>-3.912.787</u>
Resultat før afskrivninger		
	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.332.238	-3.912.787
	<u>1.332.238</u>	<u>-3.912.787</u>
Resultat før finansiering		
	0	198.549
	0	198.549
	-35.928	-52.940
	-35.928	-52.940
	-423.762	-288.790
	<u>-423.762</u>	<u>-288.790</u>
	872.548	-4.055.968
	<u>872.548</u>	<u>-4.055.968</u>
Resultat før skat		
3	-186.117	893.300
	<u>-186.117</u>	<u>893.300</u>
	686.431	-3.162.668
	<u>686.431</u>	<u>-3.162.668</u>
Årets resultat		
Resultatdisponering		
	686.431	-3.162.668
	686.431	-3.162.668
	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	686.431	-3.162.668
	<u>686.431</u>	<u>-3.162.668</u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendom	<u>23.000.000</u>	<u>23.000.000</u>
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.000.000</u>	<u>23.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.000.000</u>	<u>23.000.000</u>
	Andre tilgodehavender	<u>5.581</u>	<u>82.002</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.581</u>	<u>82.002</u>
	Aktier, obligationer m.v.	<u>2.176.744</u>	<u>2.778.591</u>
	Værdipapirer i alt	<u>2.176.744</u>	<u>2.778.591</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>5.996</u>	<u>5.056</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.188.321</u>	<u>2.865.649</u>
	Aktiver i alt	<u><u>25.188.321</u></u>	<u><u>25.865.649</u></u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført til næste år	10.209.473	9.523.042
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
5	Egenkapital i alt	<u>10.709.473</u>	<u>10.023.042</u>
3	Udskudt skat	<u>1.871.432</u>	<u>1.685.315</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.871.432</u>	<u>1.685.315</u>
	Prioritetsgæld	9.843.684	10.443.154
	Deposita	853.150	838.976
	Anden langfristet gæld	<u>131.254</u>	<u>381.254</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.828.088</u>	<u>11.663.384</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	500.000	400.000
	Bankgæld	160.370	389.069
	Kreditorer	53.762	404.482
	Gæld til moderselskabet	709.147	1.123.219
	Anden gæld	<u>356.049</u>	<u>177.138</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.779.328</u>	<u>2.493.908</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.607.416</u>	<u>14.157.292</u>
	Passiver i alt	<u>25.188.321</u>	<u>25.865.649</u>
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	5.321	-619.353
Prioritetsgæld	2.260	2.260
	<u>7.581</u>	<u>-617.093</u>
2 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skat, regulering	186.117	-893.300
	<u>186.117</u>	<u>-893.300</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>1.871.432</u>	<u>1.685.315</u>
4 Anlægsaktiver		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018		12.797.621
Tilgang		127.370
Afgang		-132.691
Anskaffelsessum pr. 31/12 2018		<u>12.792.300</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018		10.202.379
Opskrivninger i året		<u>5.321</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018		<u>10.207.700</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2018		<u>23.000.000</u>

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 7,43%.
Ejendommen består af både erhvervs- og beboelseslejemål.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2018	500.000	9.523.042	0	10.023.042
Udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	686.431	0	686.431
Egenkapital pr. 31/12 2018	500.000	10.209.473	0	10.709.473

Selskabets aktiekapital er kr. 500.000 og fordelt på aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Lønberg Holding ApS

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag 2019	Gæld	Gæld 5 år
Prioritetsgæld	500.000	10.343.684	7.840.000
Deposita	0	853.150	0
Anden langfristet gæld	0	131.254	0
	500.000	11.328.088	7.840.000

De samlede ejendoms lån udgør kr. 10.343.684, hvoraf ca. kr. 500.000 forfalder til betaling indenfor 12 måneder. Af de samlede langfristede gældsforpligtelser, forfalder ca. kr. 7.840.000 til betaling efter 5 år.

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.

Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendom:

Grundejernes Investeringsfond	5.112.000
Nykredit	9.794.000
E A/S 1978 UKK	1.834.198
Samlet tinglyst pant	16.740.198

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Lønberg Holding ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser end dem der fremgår af årsrapporten.

