


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))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

E A/S 1978 UKK

Langebakken 9, 2960 Rungsted Kyst

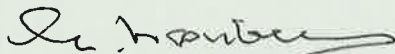
CVR-nr. 10 09 72 31

Årsrapport for 2017

(32. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 21/3 2018.



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 2017. Den forløbne regnskabsperiode har givet et forventet resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 28. februar 2018

Direktion

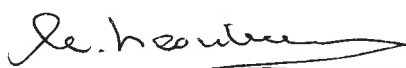


Margrethe Lønberg

Bestyrelse

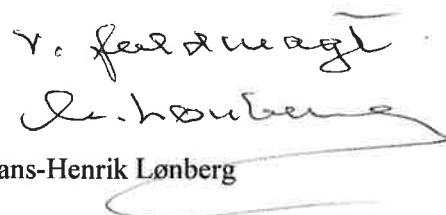


Flemming Johansen



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 2017 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 revisors Etiske 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 28. februar 2018

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Egegårdsvej 39 B, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor
mne28744

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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. 13.200 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.

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

Ejendommens 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.

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 2017

Note	2017	2016	
	kr.	kr.	
Indtægter			
	-3.295.694	1.692.030	
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-619.353	12.502
1	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2.260	2.260
	<u>-3.912.787</u>	<u>1.706.792</u>	
Udgifter			
2	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	-3.912.787	1.706.792
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	-3.912.787	1.706.792
	Renteindtægter	198.549	90.248
	Renteudgifter, koncern	-52.940	-42.858
	Renteudgifter	<u>-288.790</u>	<u>-310.087</u>
	Resultat før skat	-4.055.968	1.444.095
3	Beregnete skatter	<u>893.300</u>	<u>-281.751</u>
	Årets resultat	<u><u>-3.162.668</u></u>	<u><u>1.162.344</u></u>
Resultatdisponering			
	Overført til næste år	-3.162.668	1.162.344
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultatdisponering	<u><u>-3.162.668</u></u>	<u><u>1.162.344</u></u>

Balance pr. 31/12 2017

Note		31/12 2017	31/12 2016
	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>82.002</u>	<u>5.216</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>82.002</u>	<u>5.216</u>
	Aktier, obligationer m.v.	<u>2.778.591</u>	<u>2.607.569</u>
	Værdipapirer i alt	<u>2.778.591</u>	<u>2.607.569</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>5.056</u>	<u>779.956</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.865.649</u>	<u>3.392.741</u>
	Aktiver i alt	<u><u>25.865.649</u></u>	<u><u>26.392.741</u></u>

Balance pr. 31/12 2017

Note		31/12 2017	31/12 2016
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført til næste år	9.523.042	12.685.710
	Afsat udbytte	0	0
5	Egenkapital i alt	<u>10.023.042</u>	<u>13.185.710</u>
3	Udskudt skat	1.685.315	2.578.615
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.685.315</u>	<u>2.578.615</u>
	Prioritetsgæld	10.443.154	7.271.116
	Deposita	838.976	804.832
	Anden langfristet gæld	381.254	0
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.663.384</u>	<u>8.075.948</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	400.000	400.000
	Bankgæld	389.069	0
	Kreditorer	404.482	0
	Gæld til moderselskabet	1.123.219	1.576.762
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	307.824
	Anden gæld	177.138	267.882
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.493.908</u>	<u>2.552.468</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.157.292</u>	<u>10.628.416</u>
	Passiver i alt	<u>25.865.649</u>	<u>26.392.741</u>
7	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	-619.353	12.502
Prioritetsgæld	2.260	2.260
	<u>-617.093</u>	<u>14.762</u>
2 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	0	307.824
Udskudt skat, regulering	-893.300	-26.073
	<u>-893.300</u>	<u>281.751</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>1.685.315</u>	<u>2.578.615</u>
4 Anlægsaktiver		
		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2017		12.178.268
Tilgang		752.044
Afgang		-132.691
Anskaffelsessum pr. 31/12 2017		<u>12.797.621</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017		11.851.993
Regulering primo		-1.030.261
Nedskrivninger i året		-619.353
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2017		<u>10.202.379</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2017		<u>23.000.000</u>

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på 7,35%.
Ejendommen består af både erhvervs- og beboelseslejemål.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2017	500.000	12.685.710	0	13.185.710
Udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-3.162.668	0	-3.162.668
Egenkapital pr. 31/12 2017	500.000	9.523.042	0	10.023.042

Ejerforhold:

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 2018	Gæld	Gæld 5 år
Prioritetsgæld	400.000	10.843.154	8.843.154
Deposita	0	838.976	0
Anden langfristet gæld	0	381.254	381.254
	400.000	12.063.384	9.224.408

De samlede ejendoms lån udgør kr. 10.843.154, hvoraf ca. kr. 400.000 forfalder til betaling indenfor 12 måneder. Af de samlede langfristede gældsforpligtelser, forfalder ca. kr. 9.224.408 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	1.831.064
Nykredit	8.987.790
Samlet tinglyst pant	10.818.854

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

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

