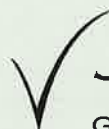


Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **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 2016

(31. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 27/3 2017.



Dirigent
Margrethe Lønberg

Hjemstedskommune: Hørsholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i E A/S 1978 UKK

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E A/S 1978 UKK for regnskabsåret 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskabet

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 regnskabsbrugerne 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.

Rødovre, den 28. februar 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Sejersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, med følgende:

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov.

Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er uændret, og resultatet er forbedret med 2 tkr.

Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstillene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tillpasset.

Den øvrige 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Inventaranskaffelser under kr. 12.900 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

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.

Der afskrives lineært med 4% af ejendommens erhvervsbygninger.

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 nettorealisationværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

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 2016

Note		2016	2015
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	1.706.701	1.687.953
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.502	845.321
1	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2.260	-8.298
		<u>1.721.463</u>	<u>2.524.976</u>
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	0	0
	Resultat før afskrivninger	<u>1.721.463</u>	<u>2.524.976</u>
3	Afskrivninger	-14.671	-14.671
	Resultat før finansiering	<u>1.706.792</u>	<u>2.510.305</u>
	Renteindtægter, koncern	0	38.466
	Renteindtægter	90.248	23.826
	Renteudgifter, koncern	-42.858	0
	Renteudgifter	-310.087	-347.228
	Resultat før skat	<u>1.444.095</u>	<u>2.225.369</u>
4	Beregnete skatter	-281.751	-553.609
	Årets resultat	<u><u>1.162.344</u></u>	<u><u>1.671.760</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	1.162.344	1.071.760
	Udbytte	0	600.000
		<u><u>1.162.344</u></u>	<u><u>1.671.760</u></u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendom	<u>23.000.000</u>	<u>23.000.000</u>
5	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>
	Tilgodehavende hos moderselskabet	0	922.138
	Øvrige tilgodehavender	<u>5.216</u>	<u>5.926</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.216</u>	<u>928.064</u>
	Aktier, obligationer m.v.	<u>2.607.569</u>	<u>0</u>
	Værdipapirer i alt	<u>2.607.569</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>779.956</u>	<u>587.933</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.392.741</u>	<u>1.515.997</u>
	Aktiver i alt	<u><u>26.392.741</u></u>	<u><u>24.515.997</u></u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført til næste år	12.685.710	11.523.366
	Afsat udbytte	0	600.000
6	Egenkapital i alt	<u>13.185.710</u>	<u>12.623.366</u>
4	Udskudt skat	<u>2.578.615</u>	<u>2.604.688</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.578.615</u>	<u>2.604.688</u>
	Prioritetsgæld	7.271.116	7.519.985
	Deposita	<u>804.832</u>	<u>774.607</u>
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.075.948</u>	<u>8.294.592</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	400.000	400.000
	Gæld til moderselskabet	1.576.762	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	307.824	326.310
	Anden gæld	<u>267.882</u>	<u>267.041</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.552.468</u>	<u>993.351</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.628.416</u>	<u>9.287.943</u>
	Passiver i alt	<u>26.392.741</u>	<u>24.515.997</u>
8	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	12.502	845.321
Prioritetsgæld	2.260	-8.298
	<u>14.762</u>	<u>837.023</u>
2 Personaleudgifter		
Lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Andre personaleudgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Afskrivninger		
Ejendom, erhvervsdel	<u>14.671</u>	<u>14.671</u>
	<u>14.671</u>	<u>14.671</u>
4 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	307.824	326.310
Udskudt skat, regulering	-26.073	227.299
	<u>281.751</u>	<u>553.609</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>2.578.615</u>	<u>2.604.688</u>
5 Anlægsaktiver		
		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016		12.176.099
Tilgang		132.819
Afgang		130.650
Anskaffelsessum pr. 31/12 2016		<u>12.178.268</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2016		11.839.491
Opskrivninger i året		12.502
Nedskrivninger i året		0
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2016		<u>11.851.993</u>

Anlægsaktiver (fortsat)

Afskrivninger pr. 1/1 2016	1.015.590
Afskrivninger i året	14.671
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2016	<u>1.030.261</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2016	<u>23.000.000</u>

Offentlig ejendomsvurdering 2016, kr. 30.000.000.

6 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	500.000	11.523.366	600.000	12.623.366
Udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.162.344</u>	<u>0</u>	<u>1.162.344</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>500.000</u>	<u>12.685.710</u>	<u>0</u>	<u>13.185.710</u>

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag</u> <u>2017</u>	<u>Gæld</u>	<u>Gæld 5 år</u>
Prioritetsgæld	400.000	7.671.116	5.671.116
Deposita	<u>0</u>	<u>804.832</u>	<u>0</u>
	<u>400.000</u>	<u>8.475.948</u>	<u>5.671.116</u>

De samlede ejendoms lån udgør kr. 7.671.116, hvoraf ca. kr. 400.000 forfalder til betaling indenfor 12 måneder. Af de samlede ejendoms lån forfalder ca. kr. 5.671.116 til betaling efter 5 år.

8 **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	2.123.026
Nykredit	<u>5.521.530</u>
Samlet tinglyst pant	<u>7.644.556</u>

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.