

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



(CVR-nr. 37999687)

E A/S 1978 UKK

Langebakken 9, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 10 09 72 31

Årsrapport for 2020

(35. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 3/3 2021.

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 2020.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 3. marts 2021

Direktion

Margrethe Lønberg

Bestyrelse

Flemming Johansen

Margrethe Lønberg

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, 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 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 3. marts 2021

JS Revision

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

Ulrik Dahl
registreret revisor
mne35884

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.

Småanskaffelser udgiftsføres efter gældende satser 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.

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

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på mellem 6% og 7%.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens indeståender i pengeinstitutter og kasse, som indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsjendomme 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 2020

Note		2020	2019
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	1.650.000	1.960.830
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>137.568</u>	<u>6.574.703</u>
		1.787.568	8.535.533
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	0	0
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	1.787.568	8.535.533
	Renteindtægter	216.773	371.171
	Renteudgifter, koncern	9.029	-11.068
	Renteudgifter	<u>-95.864</u>	<u>-290.383</u>
	Resultat før skat	1.917.506	8.605.253
3	Beregnede skatter	<u>-421.852</u>	<u>-1.888.308</u>
	Årets resultat	<u><u>1.495.654</u></u>	<u><u>6.716.945</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-4.346	6.716.945
	Udbytte	<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
		<u><u>1.495.654</u></u>	<u><u>6.716.945</u></u>

Balance pr. 31/12 2020

Note		31/12 2020	31/12 2019
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendom	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
	Tilgodehavende hos moderselskabet	1.670.306	144.649
	Andre tilgodehavender	<u>127.777</u>	<u>3.752</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.798.083</u>	<u>148.401</u>
	Aktier, obligationer m.v.	<u>3.382.258</u>	<u>3.198.491</u>
	Værdipapirer i alt	<u>3.382.258</u>	<u>3.198.491</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>295.877</u>	<u>471.664</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.476.218</u>	<u>3.818.556</u>
	Aktiver i alt	<u><u>35.476.218</u></u>	<u><u>33.818.556</u></u>

Balance pr. 31/12 2020

Note	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	500.000	500.000
	16.922.072	16.926.418
	1.500.000	0
	<u>18.922.072</u>	<u>17.426.418</u>
	Egenkapital i alt	
3	3.961.962	3.759.740
	<u>3.961.962</u>	<u>3.759.740</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	
	10.465.202	10.926.667
	851.397	857.050
	60.895	60.895
5	<u>11.377.494</u>	<u>11.844.612</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	
5	450.000	450.000
	54.992	3.563
	219.630	0
	490.068	334.223
	<u>1.214.690</u>	<u>787.786</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	
	<u>12.592.184</u>	<u>12.632.398</u>
	Gældsforpligtelser i alt	
	<u>35.476.218</u>	<u>33.818.556</u>
	Passiver i alt	
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.	

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>137.568</u>	<u>6.574.703</u>
	<u>137.568</u>	<u>6.574.703</u>
2 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	219.630	0
Udskudt skat, regulering	<u>202.222</u>	<u>1.888.308</u>
	<u>421.852</u>	<u>1.888.308</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>3.961.962</u>	<u>3.759.740</u>
4 Anlægsaktiver		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2020		13.217.597
Tilgang		0
Afgang		<u>-137.568</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2020		<u>13.080.029</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2020		16.782.403
Opskrivninger i året		<u>137.568</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2020		<u>16.919.971</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2020		<u>30.000.000</u>

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2020 værdiansat til offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2020 på kr. 30.000.000, som understøttes af driften for 2020.

Afkastgraden er 6,33% beregnet ud fra den faktiske drift i 2020.

Ejendommen består af både erhvervs- og beboelseslejemål og har primær beliggenhed i København.

Der er anvendt et afkastkrav på 6,33 procent, som er vurderet at være standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 29.100.000, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -900.000, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 31.500.000 hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 1.500.000.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 17.574 kr. per kvadratmeter.

Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på 1.547 kr. per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på 72 kr. per kvadratmeter, svarende til 4,68% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på 116 kr. per kvadratmeter, svarende til 7,49% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på 174 kr. per kvadratmeter, svarende til 11,24% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100 % udlejet.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag	Gæld	Gæld 5 år
	2021		
Prioritetsgæld	450.000	10.915.202	10.000.000
Deposita	0	851.397	0
Anden langfristet gæld	0	60.895	0
	<u>450.000</u>	<u>11.827.494</u>	<u>10.000.000</u>

De samlede ejendoms lån udgør kr. 10.915.202, hvoraf ca. kr. 450.000 forfalder til betaling indenfor 12 måneder. Af de samlede langfristede gældsforpligtelser, forfalder ca. kr. 10.000.000 til betaling efter 5 år.

6 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:

Nykredit	11.500.000
Nykredit (afgiftpantebrev)	3.406.000
E A/S 1978 UKK (afgiftpantebrev)	<u>1.834.198</u>
Samlet tinglyst pant	<u>16.740.198</u>

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Else Margrethe Lønberg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-845951895338

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-03-07 21:26:32Z

NEM ID 

Else Margrethe Lønberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-845951895338

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-03-07 21:26:32Z

NEM ID 

Flemming Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-597415519477

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-03-08 07:30:43Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-390051481932

IP: 86.184.xxx.xxx

2021-03-08 20:03:04Z

NEM ID 

Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-528371923109

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-03-08 20:18:30Z

NEM ID 

Else Margrethe Lønberg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-845951895338

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-03-09 12:52:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YWHEK-UA460-7E605-P3C6D-QET56-FDFKW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>