



VADSKÆR
KRØMMELBEIN
STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

E A/S 1978 UKK

Tuborg Havnepark 23, 1. tv., 2900 Hellerup

CVR-nr. 10 09 72 31

(38. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2024

Else Margrethe Lønberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for E A/S 1978 UKK.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18. marts 2024

Direktion

Else Margrethe Lønberg
direktør

Bestyrelse

Else Margrethe Lønberg

Flemming Johansen

Hans-Henrik Rossing Lønberg

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i E A/S 1978 UKK

Vi har opstillet årsrapporten for E A/S 1978 UKK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Brøndby, den 18. marts 2024

Vadskær Krømmelbein
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 40 68 97 45

Michael Kodama Krømmelbein
Statsautoriseret revisor
mne44139

Selskabsoplysninger

Selskabet	E A/S 1978 UKK Tuborg Havnepark 23, 1. tv. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 10 09 72 31
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Gentofte
Bestyrelse	Else Margrethe Lønberg Flemming Johansen Hans-Henrik Rossing Lønberg
Direktion	Else Margrethe Lønberg, direktør
Revisor	Vadskær Krømmelbein Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vibeholms Allé 16 2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 3.557.759, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 22.097.647.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E A/S 1978 UKK for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter m.v.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter m.v., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer består af børsnoterede aktier og investeringsforeninger som måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		2.081.514	1.856.364
Personaleomkostninger	1	-373.125	-73.125
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.708.389	1.783.239
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	2.655.425	4.506
Resultat før finansielle poster		4.363.814	1.787.745
Finansielle indtægter	4	312.408	136.819
Finansielle omkostninger		-115.000	-689.180
Resultat før skat		4.561.222	1.235.384
Skat af årets resultat	5	-1.003.463	-271.784
Årets resultat		3.557.759	963.600
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		2.000.000	1.200.000
Overført resultat		1.557.759	-236.400
		3.557.759	963.600

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme		32.500.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver	6	32.500.000	30.000.000
Anlægsaktiver i alt		32.500.000	30.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		951.995	1.431.451
Periodeafgrænsningsposter		23.086	51.293
Tilgodehavender		975.081	1.482.744
Værdipapirer		3.503.718	3.297.742
Værdipapirer		3.503.718	3.297.742
Likvide beholdninger		1.502.178	619.372
Omsætningsaktiver i alt		5.980.977	5.399.858
Aktiver i alt		38.480.977	35.399.858

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		19.597.647	18.039.888
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.200.000
Egenkapital		<u>22.097.647</u>	<u>19.739.888</u>
Hensættelse til udskudt skat		4.587.434	4.000.013
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.587.434</u>	<u>4.000.013</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.000.000	10.000.000
Deposita		988.782	950.554
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>10.988.782</u>	<u>10.950.554</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106.832	146.749
Skyldigt sambeskatningsbidrag		416.042	267.565
Anden gæld		284.240	295.089
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>807.114</u>	<u>709.403</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.795.896</u>	<u>11.659.957</u>
Passiver i alt		<u>38.480.977</u>	<u>35.399.858</u>
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	18.039.888	1.200.000	19.739.888
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets resultat	0	1.557.759	2.000.000	3.557.759
Egenkapital 31. december 2023	500.000	19.597.647	2.000.000	22.097.647

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>373.125</u>	<u>73.125</u>
	<u>373.125</u>	<u>73.125</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>2.655.425</u>	<u>4.506</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>32.500.000</u>	<u>30.000.000</u>
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>45.261</u>	<u>-590.033</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.503.718</u>	<u>3.297.742</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.655.425</u>	<u>4.506</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>2.655.425</u>	<u>4.506</u>
	<u>2.655.425</u>	<u>4.506</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	41.487	11.519
Andre finansielle indtægter	225.660	125.300
Kursregulering, værdipapirer	45.261	0
	<u>312.408</u>	<u>136.819</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	416.042	267.565
Regulering, udskudt skat	587.421	4.219
	<u>1.003.463</u>	<u>271.784</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>12.936.410</u>
Kostpris 1. januar 2023		12.936.410
Afgang i årets løb		<u>-155.425</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>12.780.985</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		17.063.590
Årets værdireguleringer		<u>2.655.425</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>19.719.015</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>32.500.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Afkastgraden er 6,33% beregnet ud fra den faktiske drift i 2023.

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

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Det anvendte afkastkrav udgør 6,33%.

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 11% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 8% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 5% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt i intervallet 5,83% - 6,83%. Det kan opgøres til 6,33%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5% DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	35.300.000	32.500.000	30.000.000
Ændring i dagsværdi	2.800.000	0	-2.500.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.000.000	10.000.000	0	10.000.000
Deposita	950.554	988.782	0	988.782
	10.950.554	10.988.782	0	10.988.782

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lønberg Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 10.000.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 32.500.000.

Afgiftpantebrev, Nykredit andrager kr. 4.906.000 og realkreditpantebrev andrager kr. 10.000.000.

Herudover er der tinglyst afgiftspantebrev, E A/S 1978 UKK på kr. 1.834.198.