

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))

Erhvervsstyrelsen

E A/S 1978 UKK

Langebakken 9, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 10 09 72 31

Årsrapport for 2019

(34. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 28/2 2020.



Dirigent
Margrethe Lønberg

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er sket væsentlige ændringer i selskabets vurdering og regnskabsmæssige skøn af afkastgrad på selskabets investeringsejendom, hvilket giver ændring i aktiviteter og økonomiske forhold i 2019. Selskabets vurdering af afkastgrad på investeringsejendomme følger den offentlige ejendomsvurdering, som understøttes af driften for 2019.

Dette er at betragte, som en væsentlig ændring i selskabets aktivitet og økonomiske forhold.

Grundet ændring af selskabets regnskabsmæssige skøn af ny afkastgrad, påvirkets årets resultat positivt med kr. 7.000.000 før skat. Der henvises til note 8 herom.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for E A/S 1978 UKK.

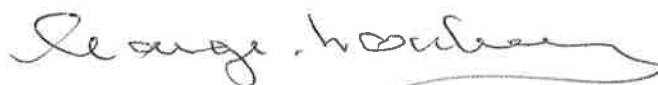
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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 2020

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 2019 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 28. februar 2020

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.

Inventaranskaffelser under kr. 13.800 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 investeringsejendomme. 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 dagsværdi.

Egenkapital

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

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 2019

Note		2019	2018
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	1.960.830	1.324.657
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.574.703	5.321
		<u>8.535.533</u>	<u>1.329.978</u>
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	0	0
	Afskrivninger	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	8.535.533	1.329.978
	Renteindtægter	371.171	2.260
	Renteudgifter, koncern	-11.068	-35.928
	Renteudgifter	-290.383	-423.762
		<u>-290.383</u>	<u>-423.762</u>
	Resultat før skat	8.605.253	872.548
3	Beregnete skatter	-1.888.308	-186.117
	Årets resultat	<u>6.716.945</u>	<u>686.431</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	6.716.945	686.431
	Udbytte	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>6.716.945</u>	<u>686.431</u>

Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019	31/12 2018
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendom	<u>30.000.000</u>	<u>23.000.000</u>
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.000.000</u>	<u>23.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.000.000</u>	<u>23.000.000</u>
	Tilgodehavende hos moderselskabet	144.649	0
	Andre tilgodehavender	<u>3.752</u>	<u>5.581</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>148.401</u>	<u>5.581</u>
	Aktier, obligationer m.v.	<u>3.198.491</u>	<u>2.176.744</u>
	Værdipapirer i alt	<u>3.198.491</u>	<u>2.176.744</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>471.664</u>	<u>5.996</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.818.556</u>	<u>2.188.321</u>
	Aktiver i alt	<u><u>33.818.556</u></u>	<u><u>25.188.321</u></u>

Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019	31/12 2018
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført til næste år	16.926.418	10.209.473
	Afsat udbytte	0	0
5	Egenkapital i alt	<u>17.426.418</u>	<u>10.709.473</u>
3	Udskudt skat	<u>3.759.740</u>	<u>1.871.432</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.759.740</u>	<u>1.871.432</u>
	Prioritetsgæld	10.926.667	9.843.684
	Deposita	857.050	853.150
	Anden langfristet gæld	<u>60.895</u>	<u>131.254</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.844.612</u>	<u>10.828.088</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	450.000	500.000
	Bankgæld	0	160.370
	Kreditorer	3.563	53.762
	Gæld til moderselskabet	0	709.147
	Anden gæld	<u>334.223</u>	<u>356.049</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>787.786</u>	<u>1.779.328</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.632.398</u>	<u>12.607.416</u>
	Passiver i alt	<u>33.818.556</u>	<u>25.188.321</u>
7	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		
8	Særlige poster		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>6.574.703</u>	<u>5.321</u>
	<u>6.574.703</u>	<u>5.321</u>
2 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skat, regulering	<u>1.888.308</u>	<u>186.117</u>
	<u>1.888.308</u>	<u>186.117</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>3.759.740</u>	<u>1.871.432</u>
4 Anlægsaktiver		
		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019		12.792.300
Tilgang		562.369
Afgang		<u>-137.072</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2019		<u>13.217.597</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2019		10.207.700
Opskrivninger i året		<u>6.574.703</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2019		<u>16.782.403</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2019		<u>30.000.000</u>

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2019 værdiansat til offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2019 på kr. 30.000.000, som understøttes af driften for 2019.

Afkastgraden er 6,33% beregnet ud fra den faktiske drift i 2019.

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

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2019	500.000	10.209.473	0	10.709.473
Udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	6.716.945	0	6.716.945
Egenkapital pr. 31/12 2019	500.000	16.926.418	0	17.426.418

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag 2020	Gæld	Gæld 5 år
Prioritetsgæld	450.000	11.376.667	10.000.000
Deposita	0	857.050	0
Anden langfristet gæld	0	60.895	0
	450.000	12.294.612	10.000.000

De samlede ejendoms lån udgør kr. 11.376.667, 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.

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:

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

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Lønberg Holding ApS som administrations selskab.

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 administrations selskabets årsregnskab.

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

8 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsberetning er årets resultat påvirket positivt grundet ændring af regnskabsmæssige skøn og vurdering afkastningsgrad af selskabets investeringsejendom. Fra og med 2019 anvendes offentlig ejendomsvurdering til brug for fastsættelse af afkastgrad, som understøttes af den faktiske drift for 2019.

Det forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note.

Særlige poster for året er specificeret for året før ved ændring af regnskabsmæssige skøn og vurdering.

	2019	
	kr.	
Indtægter		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>7.000.000</u>
Investeringsejendom pr. 31/12 2018	23.000.000	
Ændring af afkastningsgrad 2018	<u>7.000.000</u>	7.000.000
Ny værdi investeringsejendom pr. 1/1 2019	30.000.000	
Afkastningsgrad 2019	<u>0</u>	<u>0</u>
Investeringsejendom pr. 31/12 2019	<u>30.000.000</u>	<u>7.000.000</u>

