

# Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS

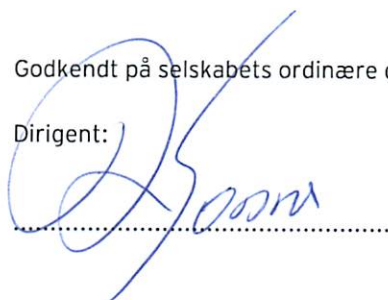
Ordrupgårdvej 9, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 28 47 85 85

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. november 2019

Dirigent:



**Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

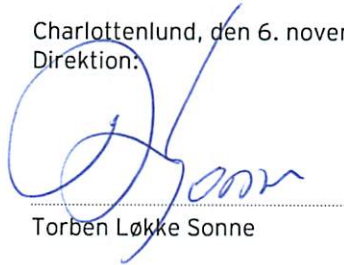
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 6. november 2019

Direktion:



Torben Løkke Sonne

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. november 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
mne24830

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS
Adresse, postnr., by	Ordrupgårdvej 9, 2920 Charlottenlund
CVR-nr.	28 47 85 85
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Torben Løkke Sonne
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Nykredit

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheden har til formål at erhverve, besidde, udvikle samt videreoverdrage fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 248.375 kr. mod et overskud på 140.249 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 3.620.305 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

**Resultatopgørelse**

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	683.264	585.037
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-133.366	-133.366
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u>549.898</u>	<u>451.671</u>
2	Finansielle omkostninger	-231.468	-271.864
	<b>Resultat før skat</b>	<u>318.430</u>	<u>179.807</u>
3	Skat af årets resultat	-70.055	-39.558
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>248.375</u></u>	<u><u>140.249</u></u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>248.375</u>	<u>140.249</u>
		<u><u>248.375</u></u>	<u><u>140.249</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	10.500.000	10.500.000
		<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	227.067	995.567
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>227.067</u>	<u>995.567</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>10.727.067</u>	<u>11.495.567</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	3.660.420	3.556.395
	Overført resultat	-165.115	-413.490
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.620.305</u>	<u>3.267.905</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	721.945	722.417
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>721.945</u>	<u>722.417</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.885.254	3.939.526
		<u>3.885.254</u>	<u>3.939.526</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	55.033	52.651
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.126.795	3.235.393
	Skyldig selskabsskat	169.227	116.256
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	315	315
	Anden gæld	148.193	161.104
		<u>2.499.563</u>	<u>3.565.719</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.384.817</u>	<u>7.505.245</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>10.727.067</u>	<u>11.495.567</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	3.556.395	-413.490	3.267.905
Overført via resultatdisponering	0	0	248.375	248.375
Årets opskrivning	0	104.025	0	104.025
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>3.660.420</b>	<b>-165.115</b>	<b>3.620.305</b>



**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019****Noter****1 Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

**Præsentationsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

**Resultatopgørelsen****Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af Kirkebjerg Allé 49.

**Bruttofortjeneste**

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

**Eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision m.v.

**Afskrivninger**

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

**Finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages nedskrivningstest på anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

##### *Reserve for opskrivninger*

Reserven omfatter opskrivninger af materielle aktiver/kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris, svarende til den nominelle restgæld.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	119.505	154.720
Andre finansielle omkostninger	111.963	117.144
	<u>231.468</u>	<u>271.864</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	99.868	69.359
Årets regulering af udskudt skat	-29.813	-29.801
	<u>70.055</u>	<u>39.558</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2018		7.208.227
Kostpris 30. juni 2019		7.208.227
Opskrivninger 1. juli 2018		4.559.479
Årets opskrivning		133.366
Opskrivninger 30. juni 2019		4.692.845
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018		1.267.706
Årets afskrivninger		133.366
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019		1.401.072
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>		<u>10.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2019, hvis opskrivning ikke havde været foretaget		<u>5.807.155</u>
Afskrives over		<u>30 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.732 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Løkke Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter og udbytter.

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019****Noter****7 Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets gæld på 3.940 t.kr. over for Nykredit er der afgivet sikkerhed i selskabets ejendomme, svarende til en bogført værdi på 10.500 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets og dennes koncernforbundne selskabers engagement med Danske Bank, er der afgivet sikkerhed i et ejerpantebrev til en værdi af 1.400 t.kr.

Der er derudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 30 juni 2019.

**8 Nærtstående parter****Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Løkke Holding ApS	Ordrupgårdsvej 9, 2920 Charlottenlund