

# Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS

Ordrupgårdvej 9, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 28 47 85 85

## Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:

.....

## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	<b>5</b>
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 2020 - 30. juni 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 17. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 revisors 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 17. november 2021  
EY 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 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Torben Løkke Sonne
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, 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 2020/21 udviser et overskud på 241.753 kr. mod et overskud på 241.069 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 4.311.177 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 2020 - 30. juni 2021****Resultatopgørelse**

Note	kr.	2020/21	2019/20
	<b>Bruttofortjeneste</b>	658.754	646.125
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-133.366	-133.366
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	525.388	512.759
3	Finansielle omkostninger	-211.668	-203.697
	<b>Resultat før skat</b>	313.720	309.062
4	Skat af årets resultat	-71.967	-67.993
	<b>Årets resultat</b>	241.753	241.069
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	241.753	241.069
		241.753	241.069

## Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

## Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<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	280.874	338.105
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>280.874</u>	<u>338.105</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>10.780.874</u>	<u>10.838.105</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	3.868.470	3.764.445
	Overført resultat	317.707	75.954
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>4.311.177</u>	<u>3.965.399</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	724.409	721.460
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>724.409</u>	<u>721.460</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.532.041	3.830.978
		<u>3.532.041</u>	<u>3.830.978</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	265.202	56.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.604.928	1.921.912
	Skyldig selskabsskat	198.104	196.991
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	471	471
	Anden gæld	144.542	144.394
		<u>2.213.247</u>	<u>2.320.268</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.745.288</u>	<u>6.151.246</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>10.780.874</u>	<u>10.838.105</u>

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

## Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	3.660.420	-165.115	3.620.305
Overført via resultatdisponering	0	0	241.069	241.069
Årets opskrivning	0	104.025	0	104.025
<b>Egenkapital 1. juli 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>3.764.445</b>	<b>75.954</b>	<b>3.965.399</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	241.753	241.753
Årets opskrivning	0	104.025	0	104.025
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>3.868.470</b>	<b>317.707</b>	<b>4.311.177</b>



## Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS for 2020/21 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 2020 - 30. juni 2021

### 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 acontoskatte.

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 2020 - 30. juni 2021

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	85.769	95.117
Andre finansielle omkostninger	125.899	108.580
	<u>211.668</u>	<u>203.697</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	100.285	97.819
Årets regulering af udskudt skat	-28.318	-29.826
	<u>71.967</u>	<u>67.993</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2020	7.208.227
Kostpris 30. juni 2021	7.208.227
Opskrivninger 1. juli 2020	4.826.210
Årets opskrivning	133.366
Opskrivninger 30. juni 2021	4.959.576
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	1.534.437
Årets afskrivninger	133.366
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	1.667.803
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<u>10.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2021, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>5.540.424</u>
Afskrives over	<u>30 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note8.

## Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.527 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

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

##### Andre eventualforpligtelser

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

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld på 3.797 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 endvidere afgivet sikkerhed overfor FIH Erhvervsbank til en værdi af 714 t.kr.

Der er derudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 30 juni 2021.

#### 9 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

# PENNEO

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

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

## Torben Løkke Sonne

### Direktion

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-839680707269

IP: 87.61.xxx.xxx

2021-11-21 10:21:00 UTC

NEM ID 

## Torben Løkke Sonne

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-839680707269

IP: 87.61.xxx.xxx

2021-11-21 10:21:00 UTC

NEM ID 

## Henrik Reedtz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-11-23 11:52:16 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PSFNE-BUK2V-IO11N-GW15A-T2HT3-T6CAG

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](mailto: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>