

Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S

Philip Heymans Allé 15, 2900 Hellerup
CVR-nr.: 29 23 96 65

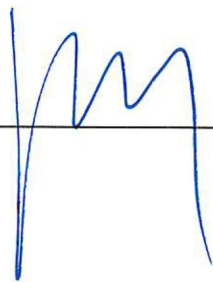
Årsrapport

2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. maj 2019

Dirigent:

Lars Kufall Beck



Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S

Indhold	
	side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Hellerup, 27. maj 2019

Direktion:



Lars Kufall Beck

Bestyrelse:



Steen Blaafock
Formand



Andreas Janholt



Thomas Julian Gravers

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 27. maj 2019
Ernst & Young
Godkendt/Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Lars Rhod Søndergaard
statsaut. revisor
mne28632


Thomas Hjortkær Petersen
statsaut. Revisor
mne33748

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og drive fast ejendom

Selskabet ejer ejendommen Philip Heymans Allé 15, 2900 Hellerup. Der er indgået lejeaftale om udlejning af ejendommen til Saxo Bank A/S frem til 2027.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold samt forventninger til fremtiden

Årets resultat, der foreslås overført til næste år, viser et overskud på 11.028 t.kr. efter skat mod på 9.149 t.kr. året før. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter udgør for 2018 en gevinst på 5.385 t.kr. efter skat, der er indregnet direkte i egenkapitalen, idet værdireguleringen vedrører sikring af fremtidige pengestrømme.

Ejendommen Philip Heymans Allé 15 optages til omvurderet værdi svarende til dagsværdi. Der er ikke foretaget op- eller nedskrivninger af ejendommens værdi i regnskabsåret.

Egenkapitalen udgør herefter 215.424 t.kr. pr. 31. december 2018 mod 199.011 t.kr. pr. 31. december 2017.

Der forventes et positivt resultat i 2019.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

Note	(tDKK)	2018	2017
	Bruttofortjeneste	42.229	41.294
3	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.241	-11.241
	Resultat af primær drift	30.988	30.053
	Finansielle indtægter	527	525
	Finansielle omkostninger	-15.879	-17.351
	Resultat før skat	15.636	13.227
	Skat af årets resultat	-4.608	-4.078
	Årets resultat	11.028	9.149
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført til egenkapitalreserver	-2.503	-2.503
	Overført resultat	13.531	11.652
		11.028	9.149

Balance

Note	(DKK)	31. december 2018	31. december 2017
AKTIVER			
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	646.754	657.995
	Materielle anlægsaktiver i alt	646.754	657.995
	Anlægsaktiver i alt	646.754	657.995
	Likvide beholdninger	71.881	71.921
	Omsætningsaktiver i alt	71.881	71.921
	Aktiver i alt	718.635	729.916
PASSIVER			
	Egenkapital		
	Aktiekapital	50.000	50.000
	Reserve for opskrivninger	139.384	141.887
	Andre reserver	-43.199	-48.584
	Overført resultat	69.239	55.708
	Egenkapital i alt	215.424	199.011
	Udskudt skat	44.027	44.249
	Hensatte forpligtelser i alt	44.027	44.249
3	Gæld til realkreditinstitutter	273.442	302.169
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	273.442	302.169
3	Gæld til realkreditinstitutter	28.731	28.789
	Gæld til tilknyttede virksomheder	88.508	79.130
	Selskabsskat	6.497	7.042
	Anden gæld	62.006	69.526
	Gæld i alt	185.742	184.487
	Passiver i alt	718.635	729.916
1	Anvendt regnskabspraksis		
2	Personaleomkostninger		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Koncernregnskab		

Egenkapitalopgørelse

(tdKK)	Aktiekapital	Andre reserver	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2017	50.000	-57.782	144.390	44.056	180.664
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	9.198	0	0	9.198
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	0	-2.503	11.652	9.149
Egenkapital pr. 1. januar 2018	50.000	-48.584	141.887	55.708	199.011
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	5.385	0	0	5.385
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	0	-2.503	13.531	11.028
Egenkapital 31. december 2018	50.000	-43.199	139.384	69.239	215.424

Noter

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Opstillingsformen er tilpasset selskabets aktiviteter.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der vedrører udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejeindtægterne vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og drift af ejendommen.

Bruttoresultat

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

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, kursreguleringer samt andre finansielle omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles ejendomme til omvurderet værdi svarende til dagsværdi. Der foretages løbende omvurderinger for at sikre, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra dagsværdien på balancedagen. En opskrivning af den regnskabsmæssige værdi, som følge af en omvurdering, indregnes direkte i posten "Reserve for opskrivningshenlæggelse" under egenkapitalen.

Dagsværdi fastsættes efter en afkastmetode eller en observerbar markedspris. Afkastmetoden omfatter ejendommens lejeindtægter, driftsudgifter samt administration og vedligeholdelse mv. Driftsudgifter og vedligeholdelsesomkostninger beregnes på grundlag af den enkelte ejendoms tilstand, bygningsår, anvendte materialer mv. Afkastgraden beregnes på grundlag af den enkelte ejendoms beliggenhed, potentielle anvendelse, tilstand, lejebetingselser mv.

Noter

Note

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger: 50 år

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes og måles til dagsværdi.

Ændringen i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og direkte i egenkapitalen sammen med skatteeffekten heraf. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning.

Skyldigt henholdsvis tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for afregninger med administrationsselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres; enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Egenkapital

Reserve for opskrivningsshenlæggelse

Opskrivningsshenlæggelsen omfatter opskrivning af ejendomme efter modregning af udskudt skat.

Opskrivningsreserven reduceres med akkumulerede afskrivninger på ejendomme

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Noter

Note (iDKK)	2018	2017
2 Personaleomkostninger		
Der er ingen beskæftigede i selskabet ud over selskabets direktør.		
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	551.927	551.927
Kostpris ultimo	551.927	551.927
Opskrivninger primo	203.959	203.959
Opskrivninger ultimo	203.959	203.959
Af- og nedskrivning primo	-97.891	-86.650
Årets afskrivning	-11.241	-11.241
Af- og nedskrivning ultimo	-109.132	-97.891
Regnskabsmæssig værdi ultimo	646.754	657.995

Selskabets investeringsejendom indregnes til omvurderet værdi svarende til dagsværdi opgjort efter en intern afkastmodel. Modellen baserer sig på et estimat for afkast og et forventet afkastkrav. De fremtidige afkast opgøres på baggrund af lejeindtægter, driftsudgifter og vedligeholdelsesomkostninger, hvor afkastkravet fastsættes på baggrund af ejendommens beliggenhed, potentielle anvendelse, tilstand, lejevilkår mv.

Den væsentligste forudsætning anvendt ved opgørelse af dagsværdien er et afkastkrav på 5,66 % (2017: 5,42 %).

4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
2017				
Prioritetsgæld	330.958	28.789	302.169	187.547
Prioritetsgæld i alt	330.958	28.789	302.169	187.547
2018				
Prioritetsgæld	302.173	28.731	273.442	158.985
Prioritetsgæld i alt	302.173	28.731	273.442	158.985

5 Eventualforpligtelser

Som del af en dansk sambeskatning hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatte på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Der påhviler ikke selskabet yderligere kontraktlige forpligtelser eller eventualposter i øvrigt.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld, 302.173 t.kr., samt negativ værdi af renteswap, 59.319 t.kr., er der stillet bankindestående til sikkerhed, 71.800 t.kr. pr. 31. december 2018 samt givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 646.753 t.kr.

7 Koncernregnskab

Selskabet indgår i Koncernregnskabet for Saxo Bank A/S, Philip Heymans Allé 15, 2900 Hellerup. Koncernregnskabet for Saxo Bank A/S kan rekvireres på: www.home.saxo/about-us/investor-relations