

EJENDOMSSELSKABET BYGNING 119 A/S

Philip Heymans Alle 15
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

04/05/2018

Ulrik Ross Petersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET BYGNING 119 A/S
Philip Heymans Alle 15
2900 Hellerup

CVR-nr: 29239665
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
DK Danmark
CVR-nr: 30700228
P-enhed: 1013415044

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 04/05/2018

Direktion

Ulrik Ross Petersen

Bestyrelse

Steen Blaafoalk
Formand

Rasmus Hagstad Lund

Andreas Janholt

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 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

København, 04/05/2018

Lars Rhod Søndergaard , mne28632
Statsaut. revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Thomas Hjortkjær Petersen , mne33748
Statsaut. revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, der foreslås overført til næste år, viser et overskud på 9.149 tkr. efter skat mod et overskud på 8.514 tkr. året før. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter udgør for 2017 en gevinst på 9.198 tkr. 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 199.011 tkr. pr. 31. december 2017 mod 180.665 tkr. pr. 31. december 2016.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke indtruffet hændelser efter balancedagen, som har påvirkning på den finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

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.

Balance

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 opskrivningshænlæggelse” 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, lejebetinger mv.

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 salgskostninger 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. Resulterer 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 er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning. Moderselskabet Saxo Bank A/S er administrationselskab i sambeskatningen og afregner, som følge heraf, alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

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 nettorealisationsværdi.

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 lånoptagelse 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 nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		41.294.254	40.391.933
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-11.240.706	-11.240.711
Resultat af ordinær primær drift		30.053.548	29.151.222
Andre finansielle indtægter		525.000	525.000
Øvrige finansielle omkostninger		-17.351.554	-17.264.338
Ordinært resultat før skat		13.226.994	12.411.884
Skat af årets resultat		-4.077.777	-3.898.453
Årets resultat		9.149.217	8.513.431
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige lovpligtige reserver		-2.502.691	-2.502.695
Overført resultat		11.651.908	11.016.126
I alt		9.149.217	8.513.431

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		657.994.318	669.235.024
Materielle anlægsaktiver i alt	1	657.994.318	669.235.024
Anlægsaktiver i alt		657.994.318	669.235.024
Likvide beholdninger		71.921.351	99.059.290
Omsætningsaktiver i alt		71.921.351	99.059.290
Aktiver i alt		729.915.669	768.294.314

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		50.000.000	50.000.000
Reserve for opskrivninger		141.886.620	144.389.311
Andre reserver		-48.583.549	-57.781.083
Overført resultat		55.708.278	44.056.370
Egenkapital i alt		199.011.349	180.664.598
Hensættelse til udskudt skat		44.249.027	44.471.202
Hensatte forpligtelser i alt		44.249.027	44.471.202
Gæld til realkreditinstitutter		302.169.334	331.256.296
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	302.169.334	331.256.296
Gæld til realkreditinstitutter		28.788.610	28.339.859
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		79.130.071	97.408.002
Skyldig selskabsskat		7.042.204	4.227.088
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		69.525.074	81.927.269
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		184.485.959	211.902.218
Gældsforpligtelser i alt		486.655.293	543.158.514
Passiver i alt		729.915.669	768.294.314

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Andre reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000.000	144.389.311	-57.781.083	44.056.370	180.664.598
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	0	9.197.534	0	9.197.534
Årets resultat	0	-2.502.691	0	11.651.908	9.149.217
Egenkapital, ultimo	50.000.000	141.886.620	-48.583.549	55.708.278	199.011.349

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		
Kostpris primo	551.927.046	551.927.046
Kostpris ultimo	551.927.046	551.927.046
Opskrivninger primo	203.958.713	203.958.713
Opskrivninger ultimo	203.958.713	203.958.713
Af- og nedskrivning primo	-86.650.735	-75.410.024
Årets afskrivning	-11.240.706	-11.240.711
Af- og nedskrivning ultimo	-97.891.441	-86.650.735
Regnskabsmæssig værdi ultimo	657.994.318	669.235.024

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 5,42 % (2016: 5,10 %).

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
2016				
Prioritetsgæld	359.596.155	28.339.859	331.256.296	218.040.740
Prioritetsgæld i alt	359.596.155	28.339.859	331.256.296	218.040.740
2017				
Prioritetsgæld	330.957.944	28.788.610	302.169.334	187.547.261
Prioritetsgæld i alt	330.957.944	28.788.610	302.169.334	187.547.261

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Saxo Bank koncernen. Som helejet datterselskab af Saxo Bank A/S hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen, for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

Der påhviler ikke selskabet yderligere kontraktlige forpligtelser eller eventualposter.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld, 330.958 tkr., samt negativ værdi af renteswap, 66.895 tkr., er der stillet bankindestående til sikkerhed, 71.800 tkr. pr. 31. december 2017 samt givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 657.994 tkr.

Der er endvidere givet transport i lejeaftalen med Saxo Bank A/S.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Saxo Bank A/S, Philip Heymans Allé 15, 2900 Hellerup, CVR-nr. 15731249.

Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter moderselskabet Saxo Bank A/S.

Transaktioner mellem nærtstående parter er baseret på markedsvilkår.

Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Saxo Bank A/S.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Der er ingen ansatte i selskabet udover selskabets direktør.