

Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S

Philip Heymans Alle 15
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/05/2016

John Korsø Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	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: 01/01/2015 - 31/12/2015

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 – 31. december 2015.

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 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 27/05/2016

Direktion

Kim Fournais

Bestyrelse

John Korsø Jensen
Formand

Lars Seier Christensen

Kim Fournais

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, 27/05/2016

Anders Duedahl-Olesen
Statsaut. revisor
ERNST & YOUNG Godkendt
Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Ove Svejstrup
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.

Finansieringen af ejendommen er omlagt til fast rente ved indgåelse af en renteswap. I forbindelse med overtagelsen af ejendommen blev finansieringen gennemført mod pant i ejendommen.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Saxo Bank A/S har siden december 2009 ejet 100% af aktierne i selskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, der foreslås overført til næste år, viser et overskud på 4.473 tkr. efter skat mod et overskud på 4.092 tkr. året før. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter udgør for 2015 en gevinst på 8.249 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. Der er ikke foretaget op- eller nedskrivninger af ejendommens værdi i regnskabsåret.

Egenkapitalen udgør herefter 172.299 tkr. pr. 31. december 2015 mod 159.577 tkr. pr. 31. december 2014.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi, omvurderet værdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.

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 opskrivningshenslæggelse" 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, lejevilkår 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 salgskomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gældsmetode 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 opskrivningshenlæggelse

Opskrivningshenlæggelsen omfatter opskrivning af ejendomme efter modregning af udskudt skat.

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 nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	39.530.000	38.661.000
Eksterne omkostninger	2	-28.000	50.000
Bruttoresultat		39.502.000	38.711.000
Personaleomkostninger	3	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	4	-11.240.000	-11.241.000
Resultat af ordinær primær drift		28.262.000	27.470.000
Andre finansielle indtægter	5	525.000	762.000
Øvrige finansielle omkostninger	6	-21.424.000	-20.985.000
Ordinært resultat før skat		7.363.000	7.247.000
Skat af årets resultat	7	-2.890.000	-3.155.000
Årets resultat		4.473.000	4.092.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.473.000	4.092.000
I alt		4.473.000	4.092.000

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		680.476.000	691.716.000
Materielle anlægsaktiver i alt	8	680.476.000	691.716.000
Anlægsaktiver i alt		680.476.000	691.716.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.182.000	0
Tilgodehavende skat		0	3.991.000
Tilgodehavender i alt		1.182.000	3.991.000
Likvide beholdninger		18.717.000	21.414.000
Omsætningsaktiver i alt		19.899.000	25.405.000
Aktiver i alt		700.375.000	717.121.000

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	9	50.000.000	50.000.000
Reserve for opskrivninger		158.995.000	158.995.000
Andre reserver		-57.634.000	-65.883.000
Overført resultat		20.938.000	16.465.000
Egenkapital i alt		172.299.000	159.577.000
Hensættelse til udskudt skat	10	44.694.000	45.019.000
Hensatte forpligtelser i alt		44.694.000	45.019.000
Gæld til realkreditinstitutter		359.596.000	365.193.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11	359.596.000	365.193.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.462.000	13.334.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.000	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		30.038.000	40.194.000
Skyldig selskabsskat		5.910.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	12	82.355.000	93.804.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		123.786.000	147.332.000
Gældsforpligtelser i alt		483.382.000	512.525.000
Passiver i alt		700.375.000	717.121.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Andre reserver	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000.000	-65.883.000	158.995.000	16.465.000	159.577.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	8.249.000	0	0	8.249.000
Årets resultat	0	0	0	4.473.000	4.473.000
Egenkapital, ultimo	50.000.000	-57.634.000	158.995.000	20.938.000	172.299.000

Noter

1. Nettoomsætning

	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		
Lejeindtægter	39.530.000	38.661.000

2. Eksterne omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Andre eksterne omkostninger		
Øvrige administrationsudgifter	-5.000	73.000
Revisionshonorar	-23.000	-23.000
Andre eksterne omkostninger i alt	-28.000	50.000

3. Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion.

Der er ingen beskæftigede i selskabet ud over selskabets direktør.

4. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015 kr.	2014 kr.
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Bygninger	-11.240.000	-11.241.000

5. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2014 kr.
Finansielle indtægter		
Kursregulering af gæld til kreditinstitutter	525.000	762.000

6. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger		
Renter vedrørende prioritetsgæld	-6.347.000	-6.535.000
Renter vedrørende afledte finansielle instrumenter	-14.988.000	-14.449.000
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder	-66.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	-23.000	-1.000
Finansielle omkostninger i alt	-21.424.000	-20.985.000

7. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-3.215.000	-3.265.000
Årets regulering af udskudt skat	237.000	189.000
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	-79.000
Ændring af skattesats	88.000	0
Skat af årets resultat i alt	-2.890.000	-3.155.000

8. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		
Kostpris primo	551.926.000	551.926.000
Tilgang	0	0
Kostpris ultimo	551.926.000	551.926.000
Opskrivninger primo	203.960.000	203.960.000
Opskrivninger ultimo	203.960.000	203.960.000
Af- og nedskrivning primo	-64.170.000	-52.929.000
Årets afskrivning	-11.240.000	-11.241.000
Af- og nedskrivning ultimo	-75.410.000	-64.170.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	680.476.000	691.716.000

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, lejebetingelser mv.

Den væsentligste forudsætning anvendt ved opgørelse af dagsværdien er et afkastkrav på 5,05 % (2014: 5,14 %).

9. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen er fordelt på 50.000.000 stk. aktier á nominelt 1 kr.

Der er ikke sket ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 år.

10. Hensættelse til udskudt skat

	2015 kr.	2014 kr.
Hensættelse til udskudt skat		
Hensat primo	45.019.000	45.129.000
Hensat i året vedrørende materielle anlægsaktiver	-237.000	-189.000
Regulering udskudt skat vedrørende tidligere år	0	79.000
Ændring i skattesats	-88.000	0
Hensættelse til udskudt skat ultimo	44.694.000	45.019.000

11. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
2014				
Prioritetsgæld	378.527.000	13.334.000	365.193.000	275.454.000
Prioritetsgæld i alt	378.527.000	13.334.000	365.193.000	275.454.000
2015				
Prioritetsgæld	365.058.000	5.462.000	359.596.000	245.437.000
Prioritetsgæld i alt	365.058.000	5.462.000	359.596.000	245.437.000

12. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2015 kr.	2014 kr.
Anden gæld		
Negativ værdi af afledte finansielle instrumenter	79.844.000	91.313.000
Anden gæld i øvrigt	2.511.000	2.491.000
Anden gæld i alt	82.355.000	93.804.000

13. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en lejeaftale angående udlejning af ejendommen frem til 2027.

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.

14. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld, 365.058 tkr., samt negativ værdi af renteswap, 79.844 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 680.476 tkr. Endvidere er der givet transport i lejeaftalen med Saxo Bank A/S.

15. 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.

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.