

# Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S

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

## Årsrapport for 2023

(1. januar - 31. december)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7. juni 2024

Dirigent:



Lotte Pind

# Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	<b>8</b>
Balance 31. december	<b>9</b>
Egenkapitalopgørelse	<b>11</b>
Noter	<b>12</b>

# Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 7. juni 2024

## Direktion:



---

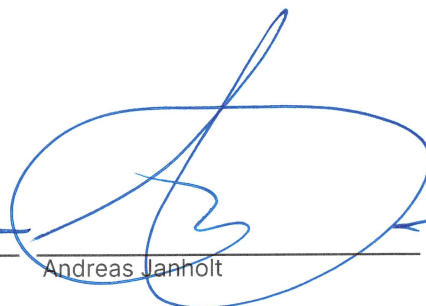
Lotte Pind

## Bestyrelse:



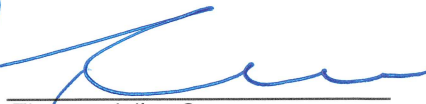
---

Mads Dorf Petersen  
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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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. Fejlinformation 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 brugerne 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

---

- 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 anvendte 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

---

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, den 7. juni 2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



**Anders Oldau Gjelstrup**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10777



**Jens Ringbæk**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 27735

# 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 27.459 t.DKK efter skat mod et overskud på 25.936 t.DKK året før.

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 326.845 t.DKK pr. 31. december 2023 mod 299.386 t.DKK pr. 31. december 2022.

Der forventes et positivt resultat i 2024 på niveau med 2023.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(tDKK)	Note	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>48.090</b>	<b>46.138</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-11.241	-11.241
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>36.849</b>	<b>34.897</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		412	486
Finansielle udgifter der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-412	-486
<b>Resultat før skat</b>		<b>36.849</b>	<b>34.897</b>
Skat af årets resultat		-9.390	-8.961
<b>Årets resultat</b>		<b>27.459</b>	<b>25.936</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til egenkapitalreserver		-2.503	-2.503
Overført resultat		29.962	28.439
<b>Årets resultat</b>		<b>27.459</b>	<b>25.936</b>



## Balance 31. december

---

(tDKK)	Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	590.550	601.791
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>590.550</b>	<b>601.791</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>590.550</b>	<b>601.791</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.349	7.877
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>11.349</b>	<b>7.877</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>601.899</b>	<b>609.668</b>

## Balance 31. december

(tDKK)	Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		126.869	129.372
Overført resultat		149.976	120.014
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>326.845</b>	<b>299.386</b>
Udskudt skat		42.916	43.138
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>42.916</b>	<b>43.138</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	182.316	218.207
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>182.316</b>	<b>218.207</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	37.634	36.806
Selskabsskat		9.612	9.183
Anden gæld		2.576	2.948
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>49.822</b>	<b>48.937</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>232.138</b>	<b>267.144</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>601.899</b>	<b>609.668</b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Personaleomkostninger	2		
Materielle anlægsaktiver	3		
Langfristede gældsforpligtelser	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernregnskab	7		

## Egenkapitalopgørelse

---

(tDKK)

---

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1. januar 2023	50.000	129.372	120.014	<b>299.386</b>
Overført resultat jf. resultatdisponering		-2.503	29.962	<b>27.459</b>
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>126.869</b>	<b>149.976</b>	<b>326.845</b>

# Noter

---

## Note

---

### Anvendt regnskabspraksis

1

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S for 2023 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der vedrører udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejeindtægterne vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### 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, kurs- reguleringer samt andre finansielle udgifter 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.

# Noter

---

## Note

---

### Anvendt regnskabspraksis

1

#### 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 opskrivninger" under egenkapitalen.

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

Bygninger: 50 år  
Grunde: Der afskrives ikke på grunde.

##### Tilgodehavender

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

##### 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 administrationselskabet.

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

Udskudte skatteativer, 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.

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.

# Noter

---

---

## Note

---

### Anvendt regnskabspraksis

1

#### Egenkapital

##### *Reserve for opskrivninger*

Reserver for opskrivninger omfatter opskrivning af ejendomme efter modregning af udskudt skat. Opskrivninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger.

#### 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 amortiseret kostpris.

## Noter

---

### Note

---

#### Personaleomkostninger

2

Der er ingen beskæftigede i selskabet ud over selskabets direktør.  
Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets direktør

#### Materielle anlægsaktiver

3

(tDKK)	2023	2022
Kostpris primo	551.927	551.927
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>551.927</b>	<b>551.927</b>
Opskrivninger primo	203.959	203.959
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>203.959</b>	<b>203.959</b>
Af- og nedskrivning primo	-154.096	-142.855
Årets afskrivning	-11.241	-11.241
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-165.337</b>	<b>-154.096</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>590.550</b>	<b>601.791</b>

Afkastkrav på ejendommen er 5,9% i 2023 (2022: 4,6%).

Hvis investeringsejendommen var indregnet til kostpris, ville den regnskabsmæssige værdi have udgjort 427.778 t.DKK pr. 31. december 2023 mod 435.810 t.DKK i pr. 31. december 2022.

## Noter

### Note

#### Langfristede gældsforpligtelser

4

(tDKK)	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2023</b>				
Gæld til tilknyttede virksomheder	219.950	37.634	182.316	-
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>219.950</b>	<b>37.634</b>	<b>182.316</b>	-
<b>2022</b>				
Gæld til tilknyttede virksomheder	255.013	36.806	218.207	27.644
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>255.013</b>	<b>36.806</b>	<b>218.207</b>	<b>27.644</b>

#### Eventualforpligtelser

5

Som del af en dansk sambeskatning, hvor Geely Financials Denmark A/S er administrationselskab, hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

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

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for selskabets gæld til tilknyttede virksomheder, 255.013 t.DKK (2022: 255.013 t.DKK), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 590.550 t.DKK.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 439.864 t.DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger (2022: 439.863 t.DKK).

#### Koncernregnskab

7

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](http://www.home.saxo/about-us/investor-relations)