

# Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S

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

## Årsrapport

# 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31 maj 2022

Dirigent:



---

Lotte Pind

# Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S

<b>Indhold</b>	<b>side</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
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 2021 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 2021.

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

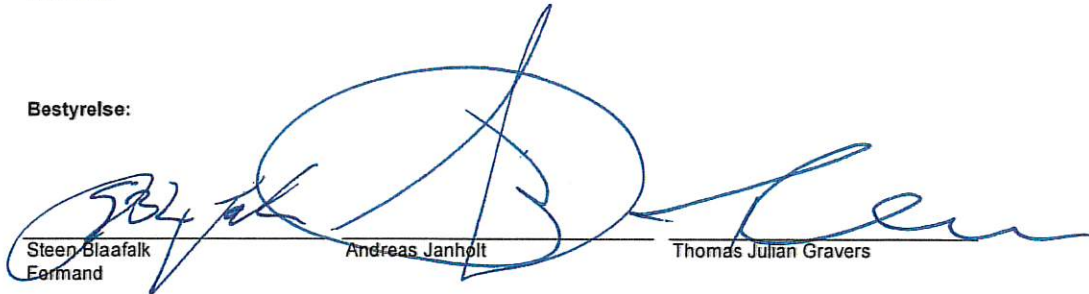
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 31 maj 2022

### Direktion:

  
\_\_\_\_\_  
Løtte Pind

### Bestyrelse:

  
\_\_\_\_\_  
Steen Blaaafalk Eermund                      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 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisorers 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 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:

## 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 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.

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 31. maj 2022  
Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Anders Oldau Sjelstrup statsaut. Revisor  
MNE-nr. 10777

  
Jens Ringbæk statsaut. 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 25.159 t.kr. efter skat mod et underskud på 22.863 t.kr. 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 273.451 t.kr. pr. 31. december 2021 mod 248.291 t.kr. pr. 31. december 2020.

Fald i Andre finansielle udgifter skyldes at 2020 var negativt påvirket af indfrielse af selskabets renteswap med 49.000 t.kr. Indfrielsen af renteswap har endvidere medført en væsentligt lavere fremtidig renteudgift.

Der forventes et positivt resultat i 2022.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse

Note	(DKK)	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>45.141</b>	<b>44.158</b>
3	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	(11.241)	(11.241)
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>33.900</b>	<b>32.917</b>
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	558	197
	Andre finansielle indtægter	-	394
	Andre finansielle udgifter	-	(58.193)
	Finansielle omkostninger der hidrører fra tilknyttede virksomheder	(558)	(1.083)
	<b>Resultat før skat</b>	<b>33.900</b>	<b>(25.768)</b>
	Skat af årets resultat	(8.741)	2.905
	<b>Årets resultat</b>	<b>25.159</b>	<b>(22.863)</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til egenkapitalreserver	(2.503)	(2.503)
	Overført resultat	27.662	(20.360)
		<b>25.159</b>	<b>(22.863)</b>

## Balance

Note (iDKK)	31. december 2021	31. december 2020	
<b>AKTIVER</b>			
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
3	Grunde og bygninger	613.031	624.272
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>613.031</b>	<b>624.272</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>613.031</b>	<b>624.272</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.043	5.053
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.043</b>	<b>5.053</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>619.074</b>	<b>629.325</b>
<b>PASSIVER</b>			
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	50.000	50.000
	Reserve for opskrivninger	131.875	134.378
	Andre reserver	-	-
	Overført resultat	91.575	63.913
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>273.451</b>	<b>248.291</b>
	Udskudt skat	43.360	43.583
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>43.360</b>	<b>43.583</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	254.246	294.544
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>254.246</b>	<b>294.544</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	35.996	30.151
	Selskabsskat	8.964	7.179
	Anden gæld	3.057	5.577
	<b>Gæld i alt</b>	<b>48.017</b>	<b>42.907</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>619.074</b>	<b>629.325</b>
1	Anvendt regnskabspraksis		
2	Personaleomkostninger		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Koncernregnskab		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Aktiekapital	Andre reserver	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2020</b>	50.000	(41.697)	136.881	84.273	229.457
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	-	1.634	-	-	1.634
Reklassifikation til resultatopgørelse	-	40.063	-	-	40.063
Overført resultat jf. resultatdisponering	-	-	(2.503)	(20.360)	(22.863)
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2021</b>	50.000	0	134.378	63.913	248.291
Overført resultat jf. resultatdisponering	-	-	(2.503)	27.662	25.159
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>131.875</b>	<b>91.575</b>	<b>273.451</b>

## Noter

### Note

---

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S for 2021 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.

##### 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, 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 opskrivninger" 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, lejebetingelser 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.

#### 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 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 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 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 (tDKK)	2021	2020
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Der er ingen beskæftigede i selskabet ud over selskabets direktør. Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets direktør		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
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	(131.614)	(120.373)
Årets afskrivning	(11.241)	(11.241)
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>(142.855)</b>	<b>(131.614)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>613.031</b>	<b>624.272</b>

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, lejebetingselser mv.

Den væsentligste forudsætning anvendt ved opgørelse af dagsværdien er et afkastkrav på 4,9% (2020: 4,6%).

Hvis investeringsejendommen var indregnet til kostpris, ville den regnskabsmæssige værdi have udgjort 443.842 t.kr. pr. 31. december 2021 mod 451.874 t.kr. i 2020.

4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2021</b>				
Gæld til tilknyttede virksomheder	290.242	35.996	254.246	61.745
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>290.242</b>	<b>35.996</b>	<b>254.246</b>	<b>61.745</b>

### 5 Eventualforpligtelser

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.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til tilknyttede virksomheder, 290.242 t.kr., er der givet pant på 250.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 613.031 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](http://www.home.saxo/about-us/investor-relations)