

Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S

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

Årsrapport

2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. maj 2023

Dirigent:



Lotte Pind

Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S

Indhold	
	side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. maj 2023

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

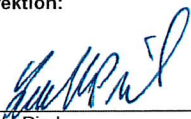
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Hellerup, 8. maj 2023

Direktion:



Lotté Pind

Godkendt Bestyrelse:



Mads Dorf Petersen
Formand

Andreas Jänholt

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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 ansvar er herudover 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 8. maj 2023
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Anders Oldau Ejelstrup
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 25.936 t.DKK. efter skat mod et overskud på 25.159 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 299.386 t.DKK pr. 31. december 2022 mod 273.450 t.DKK pr. 31. december 2021.

Der forventes et positivt resultat i 2023 på niveau med 2022.

Begivenheder efter balancedagen

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

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. maj 2023

Resultatopgørelse

Note	(t.DKK)	2022	2021
	Bruttofortjeneste	46.138	45.141
3	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.241	-11.241
	Resultat af primær drift	34.897	33.900
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	486	558
	Finansielle udgifter der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-486	-558
	Resultat før skat	34.897	33.900
	Skat af årets resultat	-8.961	-8.741
	Årets resultat	25.936	25.159
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført til egenkapitalreserver	-2.503	-2.503
	Overført resultat	28.439	27.662
		25.936	25.159

Balance

Note	(t.DKK)	31. december 2022	31. december 2021
	AKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
3	Grunde og bygninger	601.791	613.031
	Materielle anlægsaktiver i alt	601.791	613.031
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.877	6.043
	Omsætningsaktiver i alt	7.877	6.043
	Aktiver i alt	609.668	619.074
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	50.000	50.000
	Reserve for opskrivninger	129.372	131.875
	Overført resultat	120.014	91.575
	Egenkapital i alt	299.386	273.450
	Udskudt skat	43.138	43.360
	Hensatte forpligtelser i alt	43.138	43.360
	Gæld til tilknyttede virksomheder	218.207	254.246
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	218.207	254.246
	Gæld til tilknyttede virksomheder	36.806	35.996
	Selskabsskat	9.183	8.964
	Anden gæld	2.948	3.058
	Gæld i alt	48.937	48.018
	Passiver i alt	609.668	619.074
1	Anvendt regnskabspraksis		
2	Personaleomkostninger		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Koncernregnskab		

Egenkapitalopgørelse

(t.DKK)	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2021	50.000	134.378	63.913	248.291
Overført resultat jf. resultatdisponering	-	-2.503	27.662	25.159
Egenkapital pr. 1. januar 2022	50.000	131.875	91.575	273.450
Overført resultat jf. resultatdisponering	-	-2.503	28.439	25.936
Egenkapital pr. 31. december 2022	50.000	129.372	120.014	299.386

Noter

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bygning 119 A/S for 2022 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 bruttofortjenste.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, kursreguleringer 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 følger 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.

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 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.

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 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 (tDKK)	2022	2021		
2 Personaleomkostninger				
Der er ingen medarbejdere i selskabet ud over selskabets direktør. Der er ikke udbetalt vederlag til 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	-142.855	-131.614		
Årets afskrivning	-11.241	-11.241		
Af- og nedskrivning ultimo	-154.096	-142.855		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	601.790	613.031		
Afkastkrav på ejendommen er 4,6% (2021: 4,9%). Hvis investeringsejendommen var indregnet til kostpris, ville den regnskabsmæssige værdi have udgjort 435.810 t.DKK pr. 31. december 2022 mod 443.842 t.DKK i 2021.				
4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
2022				
Gæld til tilknyttede virksomheder	255.013	36.806	218.207	27.643
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	255.013	36.806	218.207	27.643
2021				
Gæld til tilknyttede virksomheder	290.242	35.996	254.246	61.745
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	290.242	35.996	254.246	61.745
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 eventualforpligtelser i øvrigt.				
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for selskabets gæld til tilknyttede virksomheder, 255.013 t.DKK (2021: 290.242 t.DKK), er der givet pant på 220.144 t.DKK (2021: 250.000 t.DKK) i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 601.790 t.DKK.				
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 .				