

---

# ***Ejendommen Jagtvej 157*** **A/S**

Rungsted Sundpark 11, 2960 Rungsted Kyst

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 32 66 40 67

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /3 2017

Ebbe Elmer Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 13

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendommen Jagtvej 157 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 8. marts 2017

## Direktion

Ebbe Elmer Nielsen

## Bestyrelse

Lars Kindt Hendriksen

Annie Nielsen

Ebbe Elmer Nielsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendommen Jagtvej 157 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Jagtvej 157 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 8. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Wright

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendommen Jagtvej 157 A/S  
Rungsted Sundpark 11  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 32 66 40 67  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Hørsholm

**Bestyrelse**

Lars Kindt Hendriksen  
Annie Nielsen  
Ebbe Elmer Nielsen

**Direktion**

Ebbe Elmer Nielsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 490.026, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 6.677.714.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift samt muligheden for at fastholde finansieringen fra Spar Nord. Der henvises i øvrigt til årsrapportens note 1.

Der er endvidere usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets ejendom Jagtvej 157, og som konsekvens heraf er der usikkerhed med målingen af udskudt skat.

På ejendommen er tinglyst en servitut, hvorefter Københavns Kommune har en ret til at købe ejendommen (hjemfaldspligt). Københavns Kommune har i marts 2015 gjort hjemfaldspligten gældende med virkning i april 2020. Ledelsen har i november 2015 indbragt denne afgørelse for Statsforvaltningen. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet kan vælge at acceptere en overdragelse til kommunen eller kræve en forlængelse mod vederlag eller afkøb af hjemfaldspligten, hvorved ejendommens værdi kan opretholdes. Københavns Kommune har en anden opfattelse. Det er således uafklaret, hvorledes hjemfaldspligten på ejendommen Jagtvej 157 bliver afviklet og til hvilken værdi.

Der henvises i øvrigt til regnskabets noter 1 og 4 for en uddybning af forholdene.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.245.354</b>	<b>1.789.601</b>
Personaleomkostninger		-94.699	-285.823
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-744.370	-744.370
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>406.285</b>	<b>759.408</b>
Finansielle omkostninger	2	-1.029.849	-1.024.826
<b>Resultat før skat</b>		<b>-623.564</b>	<b>-265.418</b>
Skat af årets resultat	3	133.538	57.240
<b>Årets resultat</b>		<b>-490.026</b>	<b>-208.178</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-490.026	-208.178
		<b>-490.026</b>	<b>-208.178</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger	4	29.437.501	30.139.911
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		83.918	125.878
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>29.521.419</b>	<b>30.265.789</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.521.419</b>	<b>30.265.789</b>
Periodeafgrænsningsposter		0	131.749
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>131.749</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.083</b>	<b>1.071.374</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.083</b>	<b>1.203.123</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.533.502</b>	<b>31.468.912</b>



# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		1.001.000	1.001.000
Overført resultat		5.676.714	6.166.740
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>6.677.714</b>	<b>7.167.740</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	2.906.792	3.040.330
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.906.792</b>	<b>3.040.330</b>
Kreditinstitutter		0	17.530.514
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>17.530.514</b>
Gældsbrief		0	250.000
Kreditinstitutter	7	17.997.612	800.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.170	119.973
Gæld til tilknyttede virksomheder		845.605	846.413
Anden gæld		1.019.609	901.479
Periodeafgrænsningsposter		0	812.463
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.948.996</b>	<b>3.730.328</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.948.996</b>	<b>21.260.842</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.533.502</b>	<b>31.468.912</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	1.001.000	6.166.740	7.167.740
Årets resultat	0	-490.026	-490.026
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>1.001.000</b>	<b>5.676.714</b>	<b>6.677.714</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets kortfristede gæld overstiger selskabets omsætningsaktiver med TDKK 19.937. Selskabets fortsatte drift afhænger af den fremtidige indtjening. Ebbe Elmer Group A/S har afgivet en tilbagetrædelseserklæring over for alle øvrige kreditorer for en samlet gæld på i alt TDKK 845. Selskabets ledelse har udarbejdet et likviditetsbudget, der viser, at selskabets likviditet er tilstrækkelig frem til 30. september 2017. Der er usikkerhed knyttet til budgettet.

Selskabets lån hos Spar Nord TDKK 17.998 kan endvidere opsiges af begge parter med 14 dages varsel og skal indfries den 31. marts 2017. Det er ledelsens forventning, at lånene kan videreføres på nuværende betingelser.

Ovenstående forhold indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Det er ledelsens samlede vurdering, at selskabet vil have den fornødne likviditet, og at selskabet som følge heraf kan aflægge regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	54.192	54.844
Andre finansielle omkostninger	<u>975.657</u>	<u>969.982</u>
	<b><u>1.029.849</u></b>	<b><u>1.024.826</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>-133.538</u>	<u>-57.240</u>
	<b><u>-133.538</u></b>	<b><u>-57.240</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger	29.437.501	30.139.911
	<b>29.437.501</b>	<b>30.139.911</b>

Der er fortsat usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af grunde og bygninger, idet det ikke er afklaret, hvorledes hjemfaldspligten på ejendommen Jagtvej 157 bliver afviklet og til hvilken værdi. Der er som konsekvens heraf usikkerhed med målingen af udskudt skat.

På ejendommen er tinglyst en servitut, hvorefter Københavns Kommune har en ret til at købe ejendommen (hjemfaldspligt). Retten til at købe ejendommen kan tidligst gøres gældende i 2020, forudsat kommunen har afgivet et varsel i april 2015.

Københavns Kommune har i marts 2015 gjort hjemfaldspligten gældende med virkning i april 2020. Ledelsen har i november 2015 indbragt denne afgørelse for Statsforvaltningen. Tilbagekøbsprisen er oplyst til prisen for ejendommen DKK 89.133 med tillæg for bygningens værdi. Bygningens værdi skal opgøres i henhold til deklarationen.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet kan vælge at acceptere en overdragelse til Københavns Kommune eller mod vederlag kræve en forlængelse eller afkøb af hjemfaldspligten. Københavns Kommune har en anden opfattelse. Københavns Kommune har bl.a. vedrørende ejendommen Jagtvej 157 indgået en aftale med Staten om, at kommunen ikke accepterer at forlænge fristen for kommunens hjemfaldspligt eller at aflyse denne mod vederlag. Det er ledelsens vurdering efter indhentelse af juridisk responsum, at en nægtelse af en forlængelse eller et afkøb af hjemfaldspligten er i strid med retsgrundlaget for hjemfaldspligt. En grundejer har som udgangspunkt ret til at forlænge eller afkøbe en hjemfaldspligt

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet kan forlænge eller frikøbe hjemfaldspligten, og at ejendommens værdi kan opretholdes.

## 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.001 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	4.953.214	5.117.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-2.046.422	-2.076.670
	<b>2.906.792</b>	<b>3.040.330</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	14.893.082
Mellem 1 og 5 år	0	2.637.432
Langfristet del	<u>0</u>	<u>17.530.514</u>
Inden for 1 år	0	800.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	17.997.612	0
Kortfristet del	<u>17.997.612</u>	<u>800.000</u>
	<b><u>17.997.612</u></b>	<b><u>18.330.514</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	29.437.501	30.139.911

:

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord TDKK 17.998 er tinglyst ejerpantebrev på i alt TDKK 23.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er tinglyst pantsætningsforbud på selskabets ejendom, hvorfor der ikke må gives pant i driftsmidler, goodwill, tilgodehavender og varelager mv. uden samtykke fra Spar Nord.

## Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. inkl. tillæg og renter. Ebbe Elmer Holding A/S er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat, inkl. tillæg og renter. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Ebbe Elmer Group A/S, Rungsted Sundpark 11, 2960 Rundsted Kyst

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Jagtvej 157 A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 fordele 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder husleje.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder direkte ejendomsudgifter, herunder ejendomskatter, forsikringer vedligeholdelse samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter, regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Balancen

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendom	60 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Noter, regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende Ejendomsskatter.

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## **Noter, regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.