

---

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

Rungsted Sundpark 11, 2960 Rungsted Kyst

## **Årsrapport for 2019/20** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 32 66 40 67

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/3 2021

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 11. marts 2021

## Direktion

Ebbe Elmer Nielsen

## Bestyrelse

Lars Kindt Hendriksen

Annie Nielsen

Ebbe Elmer Nielsen

# 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 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

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 11. marts 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

# 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

## Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 1.895.875, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på DKK 4.362.500.

Selskabet har i april 2020 i følge aftale afhændet ejendommen til Københavns Kommune, hvorefter selskabet er uden aktivitet.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.926.703</b>	<b>144.446</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-702.410
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.926.703</b>	<b>-557.964</b>
Finansielle omkostninger	2	-531.073	-1.301.864
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.395.630</b>	<b>-1.859.828</b>
Skat af årets resultat	3	-499.755	405.420
<b>Årets resultat</b>		<b>1.895.875</b>	<b>-1.454.408</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.895.875	-1.454.408
		<b>1.895.875</b>	<b>-1.454.408</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Grunde og bygninger		0	27.330.271
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>27.330.271</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>27.330.271</b>
Andre tilgodehavender		22.876	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.876</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.270.315</b>	<b>4.871</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.293.191</b>	<b>4.871</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.293.191</b>	<b>27.335.142</b>



# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital	5	1.001.000	1.001.000
Overført resultat		3.361.500	1.465.625
<b>Egenkapital</b>		<b>4.362.500</b>	<b>2.466.625</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	0	1.739.141
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.739.141</b>
Kreditinstitutter		0	18.751.397
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>0</b>	<b>18.751.397</b>
Kreditinstitutter	4	0	2.603.870
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.500	77.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		496.630	841.460
Selskabsskat		2.238.896	0
Anden gæld		82.665	855.149
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.930.691</b>	<b>4.377.979</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.930.691</b>	<b>23.129.376</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.293.191</b>	<b>27.335.142</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		
Personaleomkostninger			

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	1.001.000	1.465.625	2.466.625
Årets resultat	0	1.895.875	1.895.875
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>1.001.000</u></b>	<b><u>3.361.500</u></b>	<b><u>4.362.500</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	50.170	53.422
Andre finansielle omkostninger	480.903	1.248.442
	<u>531.073</u>	<u>1.301.864</u>
	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.238.896	0
Årets udskudte skat	-1.739.141	-405.420
	<u>499.755</u>	<u>-405.420</u>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	18.751.397
Langfristet del	<u>0</u>	18.751.397
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>0</u>	2.603.870
	<u>0</u>	<u>21.355.267</u>

# Noter til årsregnskabet

## 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

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	-14.522	4.471.162
Ikke betalte renter	0	-276.829
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-2.455.192
Overført til udskudt skatteaktiv	14.522	0
	<u>0</u>	<u>1.739.141</u>

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

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	14.522	0
Nedskrivning til vurderet værdi	-14.522	0
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
<b>7 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	0	27.330.271

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. inkl. tillæg og renter. Ebbe Elmer Holding A/S er administrationselskab 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Jagtvej 157 A/S for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder husleje.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg 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.

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Tilgodehavender

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

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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