

---

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

Rungsted Sundpark 11, 2960 Rungsted Kyst

## **Årsrapport for 2018/19** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 32 66 40 67

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/2 2020

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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 19. februar 2020

## 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 2018 - 30. september 2019 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.

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 IESBA's etiske 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 19. februar 2020

**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 2018/19 udviser et underskud på DKK 1.454.408, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 2.466.625.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift samt til 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, hvorved selskabet nuværende aktivitet og indtjening vil ophøre. Det er fortsat uafklaret, hvorledes hjemfaldspligten på ejendommen Jagtvej 157 bliver afviklet og til hvilken værdi.

Der henvises i øvrigt til regnskabets noter 1 og 5 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	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>144.446</b>	<b>360.549</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-702.410	-744.368
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-557.964</b>	<b>-383.819</b>
Finansielle omkostninger	3	-1.301.864	-1.215.291
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.859.828</b>	<b>-1.599.110</b>
Skat af årets resultat	4	405.420	348.597
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.454.408</b>	<b>-1.250.513</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.454.408	-1.250.513
		<b>-1.454.408</b>	<b>-1.250.513</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Grunde og bygninger	5	27.330.271	28.032.681
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>27.330.271</b>	<b>28.032.681</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.330.271</b>	<b>28.032.681</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.871</b>	<b>2.369</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.871</b>	<b>2.369</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.335.142</b>	<b>28.035.050</b>



# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		1.001.000	1.001.000
Overført resultat		1.465.625	2.920.033
<b>Egenkapital</b>	6	<b>2.466.625</b>	<b>3.921.033</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.739.141	2.144.561
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.739.141</b>	<b>2.144.561</b>
Kreditinstitutter		18.751.397	17.718.898
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>18.751.397</b>	<b>17.718.898</b>
Kreditinstitutter	8	2.603.870	2.474.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.500	82.909
Gæld til tilknyttede virksomheder		841.460	843.038
Anden gæld		855.149	850.460
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.377.979</b>	<b>4.250.558</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.129.376</b>	<b>21.969.456</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.335.142</b>	<b>28.035.050</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		
Personaleomkostninger	2		

## 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	2.920.033	3.921.033
Årets resultat	0	-1.454.408	-1.454.408
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>1.001.000</u></b>	<b><u>1.465.625</u></b>	<b><u>2.466.625</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets kortfristede gæld overstiger selskabets omsætningsaktiver med TDKK 4.373. Selskabets fortsatte drift afhænger af den fremtidige indtjening, afviklingen af hjemfaldspligten på selskabets ejendom i april 2020 samt fortsat finansiering fra Spar Nord. Ebbe Elmer Group A/S har afgivet en tilbagetrædelseserklæring overfor alle øvrige kreditorer for en samlet gæld på i alt TDKK 841. Selskabets ledelse har udarbejdet et likviditetsbudget, der viser, at selskabets likviditet er tilstrækkelig frem til 30. september 2020. Der er usikkerhed knyttet til budgettet.

Selskabets lån hos Spar Nord TDKK 21.355 kan endvidere opsiges af Spar Nord med 14 dages varsel og skal indfries den 31. december 2020. Det er ledelsens forventning, at lånene kan videreføres på nuværende vilkår til indfrielsestidspunktet.

På selskabets ejendom er tinglyst hjemfaldspligt med virkning april 2020, hvorved selskabet nuværende aktivitet og indtjening vil ophøre. Det er fortsat uafklaret, hvorledes hjemfaldspligten vil blive afviklet og til hvilken værdi. Der henvises til note 5.

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.

## 2 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
	2018/19 DKK	2017/18 DKK

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	53.422	54.063
Andre finansielle omkostninger	1.248.442	1.161.228
	<b>1.301.864</b>	<b>1.215.291</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>-405.420</u>	<u>-348.597</u>
	<u><b>-405.420</b></u>	<u><b>-348.597</b></u>

## 5 Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger	<u>27.330.271</u>	<u>28.032.681</u>
	<u><b>27.330.271</b></u>	<u><b>28.032.681</b></u>

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. Tilbagekøbsprisen er i servitutten oplyst til prisen for grunden DKK 89.133 med tillæg for bygningens værdi. Bygningens værdi skal opgøres i henhold til deklarationen. Ledelsen har i 2017 ladet Sadolin og Albæk foretage en vurdering af bygningen efter de principper der er fastlagt i deklarationen. Sadolin og Albæk har vurderet bygningsværdien til DKK 29,6 mio. med tillæg af grunden. Det er ledelsens opfattelse at ejendommen værdi kan opretholdes.

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

## 6 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.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	4.471.162	4.625.692
Ikke betalte renter	-276.829	0
Skattemæssigt underskud til fremførel	-2.455.192	-2.481.131
	<u><b>1.739.141</b></u>	<u><b>2.144.561</b></u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats. Der henvises i øvrigt til note 5

## 8 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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	18.751.397	17.718.898
Langfristet del	18.751.397	17.718.898
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.603.870	2.474.151
	<u><b>21.355.267</b></u>	<u><b>20.193.049</b></u>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
<b>9 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	27.330.271	28.032.681

:

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord TDKK 21.355 er tinglyst ejerpantebrev på i alt TDKK 23.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er tinglyst pantsætningsforbud på selskabets aktiver, 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Jagtvej 157 A/S for 2018/19 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 2018/19 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 og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

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 til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

### 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 acontoskatte. 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 til årsregnskabet**

### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

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