

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Ejendomsaktieselskabet af 23/9 1977

Falkoner Allé 1, 5. sal, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 43 41 36 19

Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2018

Godkendt på generalforsamlingen

den 24/5 2019



Dirigent Lisa Nyegaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Noter	10 - 11

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsaktieselskabet af 23/9 1977.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

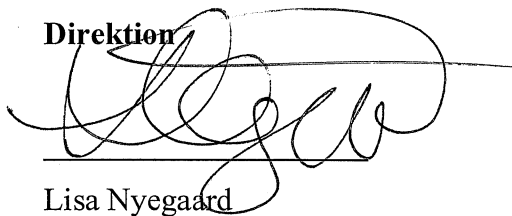
Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

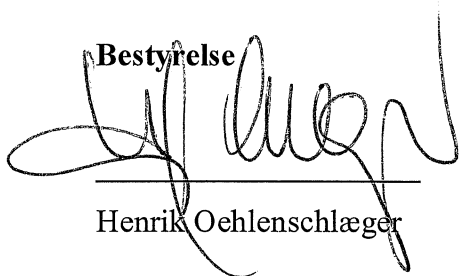
Frederiksberg, den 22. maj 2019

Direktion

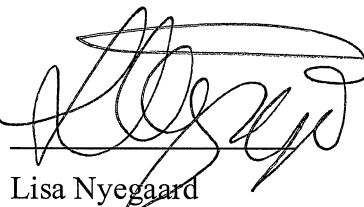


Lisa Nyegaard

Bestyrelse



Henrik Oehlenschläger



Lisa Nyegaard



Reni Klavsén

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet af 23/9 1977

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 23/9 1977 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskabet

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlingerne 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 tilside sættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

- 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 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.

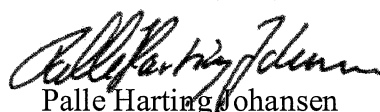
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Hellerup, den 22. maj 2019
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR. nr. 18 96 79 01



Palle Harting Johansen
statsautoriseret revisor
mne32856

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Ejendomsaktieselskabet af 23/9 1977
c/o Rialtoadvokater
Falkoner Allé 1, 5. sal
2000 Frederiksberg
Danmark

CVR nr. 43 41 36 19

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelse

Henrik Oehlenschläger
Lisa Nyegaard
Reni Klavsén

Direktion

Lisa Nyegaard

Revision

BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32
DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år omfattet driften af de af selskabet ejede ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 23/9 1977 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mindre klasse B virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C. Ved opstillingen af resultatopgørelsen er principperne i årsrapporten fraveget af hensyn til informationsværdien.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af kapitalandele i ejendomsinteressentskaber

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte ejerandele i ejendomsinteressentskaber før skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Selskabsskat og udskudt skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i ejendomsinteressentskaber

Kapitalandele i ejendomsinteressentskaber indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af selskabets regnskabsmæssige indre værdi med tillæg anskaffelsessummer udover bogført værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der værdiansættes til børskursen på balancedagen. Ikke børsnoterede værdipapirer værdiansættes til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Andel af resultat i ejendomsinteressentskaber		143.437	715.949
Andre eksterne omkostninger		<u>25.166</u>	<u>23.736</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		118.271	692.213
Finansielle indtægter		30.842	24.693
Finansielle udgifter		<u>69.074</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR SKAT		80.039	716.906
Skat af årets resultat	1	<u>17.993</u>	<u>239.173</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>62.046</u></u>	<u><u>477.733</u></u>

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat til næste år		<u>62.046</u>	<u>477.733</u>
		<u><u>62.046</u></u>	<u><u>477.733</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2018

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u> <u>kr.</u>	<u>31/12 2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i ejendomsinteressentskaber	2	1.475.123	1.406.686
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		1.475.123	1.406.686
ANLÆGSAKTIVER I ALT		1.475.123	1.406.686
Tilgodehavende selskabsskat.....		5.257	0
TILGODEHAVENDER		5.257	0
VÆRDIPAPIRER		863.201	921.450
LIKVIDE BEHOLDNINGER		330.778	290.165
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.199.236	1.211.615
AKTIVER I ALT		2.674.359	2.618.301
 <u>PASSIVER</u>			
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.924.961	1.862.915
Forslået udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT	3	2.424.961	2.362.915
Hensættelse til udskudt skat	4	227.898	210.758
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		227.898	210.758
Selskabsskat		0	23.128
Anden gæld		21.500	21.500
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		21.500	44.628
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		21.500	44.628
PASSIVER I ALT		2.674.359	2.618.301
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

N O T E R

<u>Note 1 - Skat af årets resultat</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Årets aktuelle skat	827	25.413
Regulering udskudt skat	17.140	210.758
Regulering skat tidligere år	26	3.002
	<u>17.993</u>	<u>239.173</u>

Note 2 - Kapitalandele i ejendomsinteressentskaber

Kapitalandele i ejendomsinteressentskaber består af følgende ejendomme:	<u>ejerandel</u>
Brandholmparken, Rødovre	3,00%
Gentofteparken, Gentofte	1,76%
Sydkærbo, Hvidovre	7,37%
Bolvighus, Frederiksberg	3,75%

<u>Bogført indestående</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Saldo 1. januar 2018	1.406.686	692.217
Årets tilgang	0	106.680
Årets resultat	67.158	123.028
Værdiregulering af ejendomme	<u>76.279</u>	<u>592.921</u>
	1.550.123	1.514.846
Hævet m.v., netto	<u>- 75.000</u>	<u>- 108.160</u>
Saldo 31. december 2018	<u>1.475.123</u>	<u>1.406.686</u>

NOTER - fortsat

	2018	2017
	kr.	kr.
<u>Note 3 - Egenkapital</u>		
Aktiekapital primo/ultimo	500.000	500.000
Aktiekapitalen er opdelt i klasser, og aktierne er fordelt således:		
Litra A, 245 stk. á nom. kr. 1.000	245.000	245.000
Litra B, 10 stk. á nom. kr. 500	5.000	5.000
Litra C, 5 stk. á nom. kr. 50.000	250.000	250.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	1.862.915	1.385.182
Overført af årets resultat	62.046	477.733
Overført til næste år	<u>1.924.961</u>	<u>1.862.915</u>
Udbytte for regnskabsåret:		
Saldo primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.424.961</u>	<u>2.362.915</u>
<u>Note 4 - Hensættelse til udskudt skat</u>		
Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver.	<u>227.898</u>	<u>210.758</u>

Note 5 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet er interessent i en række ejendomme med deraf følgende forpligtelser.