

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 2021**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen

den 3/6 2022

\_\_\_\_\_  
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 2021 .....	8
Balance pr. 31. december 2021 .....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. maj 2022

### 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 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 regnskabsbrugerne 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

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**

omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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 31. maj 2022  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR. nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding  
statsautoriseret revisor  
mne41343

**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 sidste 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.

#### **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.

#### **Likvide beholdninger:**

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

#### **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 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
Andel af resultat i ejendomsinteressentskaber .....		248.744	329.940
Andre eksterne omkostninger .....		<u>25.841</u>	<u>25.323</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		222.903	304.617
Finansielle indtægter .....		115.352	29.428
Finansielle udgifter .....		<u>11.151</u>	<u>6.698</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		327.104	327.347
Skat af årets resultat .....	1	<u>70.029</u>	<u>111.898</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><u>257.075</u></u>	<u><u>215.449</u></u>
 <b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Overført resultat til næste år .....		<u>257.075</u>	<u>215.449</u>
		<u><u>257.075</u></u>	<u><u>215.449</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2021**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b><u>Note</u></b>	<b><u>31/12 2021</u></b> <b>kr.</b>	<b><u>31/12 2020</u></b> <b>kr.</b>
Kapitalandele i ejendomsinteressentskaber .....	2	621.586	476.022
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER .....		621.586	476.022
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		621.586	476.022
Tilgodehavende selskabsskat.....		15.531	0
TILGODEHAVENDER .....		15.531	0
VÆRDIPAPIRER .....	3	1.048.967	967.291
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		1.398.384	1.541.452
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		2.462.882	2.508.743
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>3.084.468</b>	<b>2.984.765</b>
<b><u>PASSIVER</u></b>			
Aktiekapital .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		2.464.477	2.207.402
EGENKAPITAL I ALT .....		2.964.477	2.707.402
Hensættelse til udskudt skat .....	4	98.481	65.481
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....		98.481	65.481
Skyldig selskabsskat .....		0	190.382
Anden gæld .....		21.511	21.500
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER .....		21.511	211.882
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		21.511	211.882
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>3.084.468</b>	<b>2.984.765</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

<b><u>Egenkapital</u></b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktiekapital primo/ultimo .....	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
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 .....	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	2.207.402	1.991.953
Overført af årets resultat .....	<u>257.075</u>	<u>215.449</u>
Overført til næste år .....	<u>2.464.477</u>	<u>2.207.402</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>2.964.477</u>	<u>2.707.402</u>

**NOTER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 1 - Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat .....	39.014	246.398
Regulering udskudt skat .....	33.000	- 134.479
Regulering skat tidligere år .....	- 1.984	- 21
	<u>70.029</u>	<u>111.898</u>

**Note 2 - Kapitalandele i ejendomsinteressentskaber**

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Bogført indestående</u></b>		
Saldo 1. januar 2021 .....	476.022	1.339.032
Årets resultat .....	98.744	1.083.764
Værdiregulering af ejendomme .....	150.000	- 753.824
	724.766	1.668.972
Hævet m.v., netto .....	- 103.180	- 1.192.950
Saldo 31. december 2021 .....	<u>621.586</u>	<u>476.022</u>

**Note 3 - Værdipapirer**

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for børsnoterede værdipapirer udgør .	<u>1.048.967</u>	<u>967.291</u>
Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør .....	<u>77.659</u>	<u>4.204</u>
Beholdningen af værdipapirer består udelukkende af børsnoterede værdipapirer, der handles på et reguleret marked.		

**Note 4 - Hensættelse til udskudt skat**

Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver.	<u>98.481</u>	<u>65.481</u>
---	---------------	---------------

**Note 5 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Bjørn Oehlenschläger

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-973513616100

IP: 185.154.xxx.xxx

2022-06-03 07:31:02 UTC

NEM ID 

## Reni Klavsén

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-425357132796

IP: 46.246.xxx.xxx

2022-06-03 07:39:32 UTC

NEM ID 

## Lisa Nyegaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-276831518351

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-06-03 07:42:16 UTC

NEM ID 

## Lisa Nyegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-276831518351

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-06-03 07:42:16 UTC

NEM ID 

## Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:38650270

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-06-03 08:04:23 UTC

NEM ID 

## Lisa Nyegaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-276831518351

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-06-03 08:21:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WCGSQ-1XJ71-4LPYK-CJL03-IUOK7-V5E23

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>