

# **EJENDOMME AF 1. JANUAR 2012 ApS**

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/04/2015**

---

**Jesper Kock Clausen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMME AF 1. JANUAR 2012 ApS Sydmarken 42 2860 Søborg
	CVR-nr: 35032800 Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2 1060 København K DK Danmark
<b>Revisor</b>	PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Strandvejen 44 Hellerup DK Danmark CVR-nr: 33771231 P-enhed: 1016959517

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014 for Ejendomme af 1. januar 2012 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 16/04/2015

## Direktion

Claus Bagger

Jesper Munck Loiborg

Lindy Mejnert Larsen

Peter Krarup Lange

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomme af 1. januar 2012 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomme af 1. januar 2012 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, 16/04/2015

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Jakob Brasted  
statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at besidde ejendomme samt aktiviteter knyttet hertil.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2014 udgør t.kr. - 1.006,3, hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

### Indregning og måling

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 historisk kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra selskabets ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renter, resultat af finansielle instrumenter samt kursregulering af prioritetsgæld.

### Skat af årets resultat

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 indregnes efter gældsmetoden og omfatter alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførbare skattemæssige underskud, indregnes i balancen, såfremt det er sandsynligt, at aktivet vil blive udnyttet. Udskudt skat måles efter gældende skatteregler og med den skattesats, der forventes at være gældende, når de midlertidige forskelle udlignes. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatserne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med Chr. Augustinus Fabrikker A/S og dette selskabs danske koncernforbundne virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i dattervirksomhederne i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til købspris med tillæg af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme i balancen til dagsværdi. Ved opgø-

relsen af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes netto i resultatopgørelsen under "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Driftsmidler og inventar afskrives over 5 år.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til den værdi, hvortil de efter en individuel vurdering skønnes at indgå med. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser på investeringsaktiver måles til dagsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning .....		6.804.983	6.737.790
Eksterne omkostninger .....		-1.886.448	-2.656.214
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>4.918.535</b>	<b>4.081.576</b>
Personaleomkostninger .....	1	-617.734	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-6.588	-1.098
Andre driftsomkostninger .....		-724.826	
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.569.387</b>	<b>4.080.478</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	217.156	3.359.500
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-5.113.600	-2.517.608
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-1.327.057</b>	<b>4.922.370</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>-1.327.057</b>	<b>4.922.370</b>
Skat af årets resultat .....	4	320.773	-66.602
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-1.006.284</b>	<b>4.855.768</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-1.006.284	4.855.768
<b>I alt .....</b>		<b>-1.006.284</b>	<b>4.855.768</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger .....		70.124.947	71.558.149
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		16.314	22.902
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>70.141.261</b>	<b>71.581.051</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>70.141.261</b>	<b>71.581.051</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		8.836.955	
Tilgodehavende skat .....		453.853	
Andre tilgodehavender .....			9.807
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>9.290.808</b>	<b>9.807</b>
Likvide beholdninger .....		669.801	14.382.032
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>9.960.609</b>	<b>14.391.839</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>80.101.870</b>	<b>85.972.890</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	1.095.890	1.095.890
Overført resultat .....		6.631.945	7.638.229
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>7.727.835</b>	<b>8.734.119</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		10.730.600	10.594.391
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>10.730.600</b>	<b>10.594.391</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		47.181.278	51.977.223
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>47.181.278</b>	<b>51.977.223</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.604.374	4.582.417
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....			2.378.983
Skyldig selskabsskat .....			592.879
Anden gæld .....		9.857.783	7.112.878
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.462.157</b>	<b>14.667.157</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>61.643.435</b>	<b>66.644.380</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>80.101.870</b>	<b>85.972.890</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Løn og gager	573.392	0
Pensionsbidrag	39.852	0
Andre omkostninger til social sikring	4.490	0
	<u>617.734</u>	<u>0</u>

## 2. Andre finansielle indtægter

	2014 kr.	2013 kr.
Renteswap regulering	0	3.357.298
Kursregulering af prioritetsgæld	217.154	
Diverse renteindtægter	2	2.202
	<u>217.156</u>	<u>3.359.500</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Prioritetsrenter	-2.304.329	-2.462.705
Kursregulering af prioritetsgæld	0	-52.594
Renteswap regulering	-2.808.732	0
Diverse renteomkostninger	-539	-2.309
	<u>-5.113.600</u>	<u>-2.517.608</u>

## 4. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	453.853	-983.926
Ændring af udskudt skat	-136.209	917.324
Regulering vedrørende tidligere år	3.129	
	<u>320.773</u>	<u>-66.602</u>

## 5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 109.589.000 anparter a 0,01 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<u>kr.</u>
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 01.01.2014.	1.095.890
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b><u>1.095.890</u></b>

## 6. Egenkapital i alt

	<b>Anparts- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Saldo primo	1.095.890	7.638.229	8.734.119
Årets resultat	0	-1.006.284	-1.006.284
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>1.095.890</u></b>	<b><u>6.631.945</u></b>	<b><u>7.727.835</u></b>

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2014.