



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

EJENDOMSSELSKABET AF 20. JANUAR 2009 APS

CVR-nr. 31 89 42 71

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 28/5 2013

JORTE RØNNOW HANSEN

Jorte R. Hansen  
Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b> Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b> Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	10
Balance pr. 31. december 2012	11-12
Noter	13-15

Selskab

Ejendomsselskabet af 20. januar 2009 ApS  
c/o Dorte Rønnow Hansen, Strandvejen 53  
8721 Daugård

CVR-nummer 31 89 42 71

4. regnskabsår

Hjemsted: Hedensted

Direktion

Dorte Rønnow Hansen

Revision

INFO : REVISION  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg

Vibeke Düring Jensen, statsautoriseret revisor  
Helena Gela Henriksen, Revisor, HD

#### Hovedaktiviteter

Ejendomsselskabet af 20. januar 2009 ApS' hovedaktivitet er køb, salg og udleje af fast ejendom og anden hertil knyttet virksomhed.

#### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 168.067, og har således levet op til forventningerne for året.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2012.

#### Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet af 20. januar 2009 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

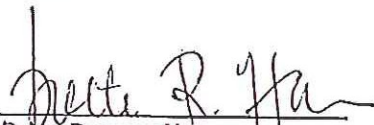
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 15. april 2013

I direktionen

  
Dorthe Rønnow Hansen

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 20. januar 2009 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 20. januar 2009 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



### 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.

Søborg, den 15. april 2013

INFO:REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Vibeke Düring Jensen  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter består af realiserede gevinster og tab ved afhændelse af investerings- og handelsejendomme, urealiserede gevinster og tab ved værdiregulering af investeringsejendomme samt lejeindtægter.

Realiserede gevinster og tab opgøres som salgsprisen fratrukket salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

### Lejeindtægter og driftsomkostninger

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

Driftsomkostninger omfatter de til ejendommene direkte henførbare omkostninger.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 25% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i valuarvurdering eller sammenlignelige transaktioner eller i fravær heraf på baggrund af en afkastbaserede model med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent ejendom baseret på en individuel vurdering af den enkelte type.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivninger efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges købsprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, og udgør forskellen mellem nettosalgprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi på den seneste statusdag før afhændelsen af ejendommen.

#### Varebeholdninger

Handelsejendomme omfatter ejendomme som er opført eller ombygget og renoveret med henblik på salg. Handelsejendomme måles til genanskaffelsesværdi eller lavere nettorealiseringsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

### PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Kort- og langfristede gældsforpligtelser

Kort- og langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Forskellen mellem den amortiserede kostpris og dagsværdien af forpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige kort- og langfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris, som for kort og uforrentet gæld svarer til nominel værdi.



<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Andre driftsindtægter	583.094	-1.320.585
Ejendomsomkostninger	-387.201	-266.791
Eksterne omkostninger	<u>-165.626</u>	<u>-402.326</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	30.267	-1.989.702
2 Andre finansielle indtægter	138.300	76.850
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-500</u>	<u>-1.895</u>
RESULTAT FØR SKAT	168.067	-1.914.747
4 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>168.067</u></u>	<u><u>-1.914.747</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	168.067	-1.914.747
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>168.067</u></u>	<u><u>-1.914.747</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Investeringsejendomme	<u>11.000.000</u>	<u>10.718.973</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>11.000.000</u>	<u>10.718.973</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>9.318.866</u>	<u>9.191.259</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>9.318.866</u>	<u>9.191.259</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>20.318.866</u>	<u>19.910.232</u>
Handelsejendomme	<u>4.713.946</u>	<u>4.713.946</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>4.713.946</u>	<u>4.713.946</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>10.209</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>10.209</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.698.429</u>	<u>2.134.449</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>6.422.584</u>	<u>6.848.395</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>26.741.450</u></u>	<u><u>26.758.627</u></u>



<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	25.602.610	25.434.543
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
6 EGENKAPITAL	<u>26.102.610</u>	<u>25.934.543</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.706	62.500
Anden gæld	<u>566.134</u>	<u>761.584</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>638.840</u>	<u>824.084</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>638.840</u>	<u>824.084</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>26.741.450</u></u>	<u><u>26.758.627</u></u>
7 Eventualaktiver		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1	Andre driftsindtægter		2012	2011
	Huslejeindtægter		302.067	248.734
	Investeringsejendomme, regulering til dagsværdi		281.027	0
	Salgssum ejendomme		0	4.450.000
	Anskaffelsessum og forbedringsudgifter ejendomme		0	-5.445.702
	Udgifter vedr. salg		0	-573.617
	I ALT		583.094	-1.320.585
2	Andre finansielle indtægter		2012	2011
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		127.607	31.537
	Finansielle indtægter i øvrigt		10.693	45.313
	I ALT		138.300	76.850
3	Øvrige finansielle omkostninger		2012	2011
	Finansielle omkostninger i øvrigt		500	1.895
	I ALT		500	1.895
4	Selskabsskat og udskudt skat			
		Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse
	Skyldig pr. 1/1 2012	0	0	
	Skat af årets resultat	0	0	0
	SKYLDIG PR. 31/12 2012	0	0	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		0	0

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2011
Kostpris pr. 1/1 2012	8.600.000	8.600.000	0
Overført fra handelsejendomme	0	0	11.300.000
Årets tilgang	0	0	0
Årets afgang	0	0	-2.700.000
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2012</b>	<b>8.600.000</b>	<b>8.600.000</b>	<b>8.600.000</b>
Værdireguleringer pr. 1/1 2012	2.118.973	2.118.973	0
Overført fra handelsejendomme	0	0	4.864.675
Årets værdireguleringer	281.027	281.027	0
Værdireguleringer, afgang i året	0	0	-2.745.702
<b>VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2012</b>	<b>2.400.000</b>	<b>2.400.000</b>	<b>2.118.973</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2012</b>	<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>	<b>10.718.973</b>
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
<b>FORTJENESTE/TAB VED SALG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskabets ejendomme omfatter erhvervejendomme beliggende i indre københavn og indeholder lejligheder renoveret i år 2009 .Dagsværdien er opgjort på baggrund af sammenlignelige handler foretaget i år 2011/12.

6 Egenkapital	31/12 2012	31/12 2011
Virksomhedskapital pr. 31/12 2012	500.000	500.000
Overført resultat pr. 1/1 2012	25.434.543	27.349.290
Overkurs pr. 31/12 2011	0	0
Overført af årets resultat	<u>168.067</u>	<u>-1.914.747</u>
Overført resultat pr. 31/12 2012	<u>25.602.610</u>	<u>25.434.543</u>
Egenkapital pr. 31/12 2012	<u><u>26.102.610</u></u>	<u><u>25.934.543</u></u>

Virksomhedskapitalen består af 500.000 stk. anparter á kr. 1. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

#### 7 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 738.820.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt ejerpantebrev, nom. t.kr. 47.500, i selskabets investering- og handelsejendomme med en balanceværdi på kr. 25.032.812.