

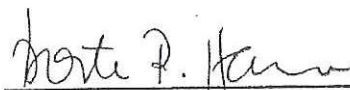
ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

EJENDOMSSELSKABET AF 20. JANUAR 2009 APS

CVR-nr. 31 89 42 71

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 28/15 2014



DORTHE RØNNOW HANSEN
Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	10
Balance pr. 31. december 2013	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

5. regnskabsår

Hjemsted: Hedensted

Direktion

Dorte Rønnow Hansen

Revision

INFO : REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg

Vibeke Düring Jensen, statsautoriseret revisor

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. -2.034.722, og har således ikke levet op til forventningerne for året. Resultatet skal ses i lyset af den afviklede aktivitet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen har besluttet, at selskabet skal ophøre i det kommende regnskabsår, og vil således indstille til generalforsamlingen at træffe beslutning om en afvikling af selskabet.

Årsregnskabet er således aflagt med anvendelse af realisationsværdier i stedet for historisk kostpris.

Der er herudover ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2013.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet af 20. januar 2009 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

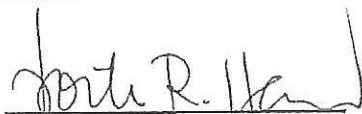
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 28. maj 2014

I direktionen


Dorte 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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

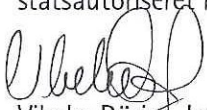
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 28. maj 2014

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.

Årsrapporten er tilpasset under hensyntagen til at selskabet forventes afviklet ved solvent likvidation, hvorved den historiske kostpris er fraveget.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i realisationsværdier.

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.

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 regnskabsmæssig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til realisationsværdi.

Årets nedskrivninger, som følge af måling til realisationsværdi indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen 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 nettorealisationsværdi.

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 gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% 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 nettorealisationseværdi, 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.

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>2013</u>	<u>2012</u>
Andre driftsindtægter	-1.701.561	583.094
Ejendomsomkostninger	-292.034	-387.201
Eksterne omkostninger	<u>-240.003</u>	<u>-165.626</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-2.233.598	30.267
2 Andre finansielle indtægter	200.576	138.300
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.700</u>	<u>-500</u>
RESULTAT FØR SKAT	-2.034.722	168.067
4 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-2.034.722</u></u>	<u><u>168.067</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-2.034.722	168.067
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-2.034.722</u></u>	<u><u>168.067</u></u>

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>11.000.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>11.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>11.000.000</u>
Handelsejendomme	<u>0</u>	<u>4.713.946</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>4.713.946</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.105.936	9.318.866
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>10.209</u>
TILGODEHAVENDER	<u>20.105.936</u>	<u>9.329.075</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>4.021.769</u>	<u>1.698.429</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>24.127.705</u>	<u>15.741.450</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>24.127.705</u></u>	<u><u>26.741.450</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	23.567.888	25.602.610
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
6 EGENKAPITAL	<u>24.067.888</u>	<u>26.102.610</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.000	72.706
Anden gæld	<u>4.817</u>	<u>566.134</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>59.817</u>	<u>638.840</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>59.817</u>	<u>638.840</u>
PASSIVER I ALT	<u>24.127.705</u>	<u>26.741.450</u>
7 Eventualaktiver		

<u>1</u>	<u>Andre driftsindtægter</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Huslejeindtægter	0	302.067
	Investeringsejendomme, regulering til dagsværdi	-281.027	281.027
	Salgssum ejendomme	14.350.000	0
	Anskaffelsessum og forbedringsudgifter ejendomme	-15.432.919	0
	Udgifter vedr. salg	-337.615	0
	I ALT	<u>-1.701.561</u>	<u>583.094</u>

<u>2</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	187.070	127.607
	Finansielle indtægter i øvrigt	13.506	10.693
	I ALT	<u>200.576</u>	<u>138.300</u>

<u>3</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	1.700	500
	I ALT	<u>1.700</u>	<u>500</u>

<u>4</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>lfølge resul- tatopgørelse</u>	<u>2012</u>
	Skyldig pr. 1/1 2013	0	0	
	Skat af årets resultat	0	0	0
	SKYLDIG PR. 31/12 2013	<u>0</u>	<u>0</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u>0</u>	<u>0</u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2012
Kostpris pr. 1/1 2013	8.600.000	8.600.000	8.600.000
Overført fra handelsejendomme	0	0	0
Årets tilgang	0	0	0
Årets afgang	<u>-8.600.000</u>	<u>-8.600.000</u>	<u>0</u>
 KOSTPRIS PR. 31/12 2013	 <u>0</u>	 <u>0</u>	 <u>8.600.000</u>
 Værdireguleringer pr. 1/1 2013	 2.400.000	 2.400.000	 2.118.973
Overført fra handelsejendomme	0	0	0
Årets værdireguleringer	0	0	281.027
Værdireguleringer, afgang i året	<u>-2.400.000</u>	<u>-2.400.000</u>	<u>0</u>
 VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2013	 <u>0</u>	 <u>0</u>	 <u>2.400.000</u>
 REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2013	 <u>0</u>	 <u>0</u>	 <u>11.000.000</u>
Salgspris, afgang	9.600.000	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>-11.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
 FORTJENESTE/TAB VED SALG	 <u>-1.400.000</u>	 <u>0</u>	 <u>0</u>

<u>6</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
	Virksomhedskapital pr. 31/12 2013	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	Overført resultat pr. 1/1 2013	25.602.610	25.434.543
	Overført af årets resultat	<u>-2.034.722</u>	<u>168.067</u>
	Overført resultat pr. 31/12 2013	<u>23.567.888</u>	<u>25.602.610</u>
	Egenkapital pr. 31/12 2013	<u><u>24.067.888</u></u>	<u><u>26.102.610</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. 1.097.800.