



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

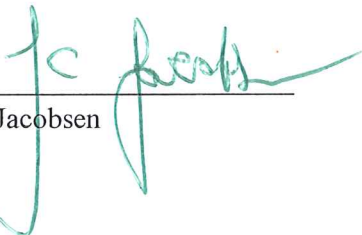
Carl Jacobsen 2 ApS

CVR-nr. 34 08 29 52

Årsrapport

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2014.



Jacob Jacobsen
Dirigent



Christensen Kjarulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

 RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for Carl Jacobsen 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 26. november 2014

Direktion

Jacob Jacobsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Carl Jacobsen 2 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Carl Jacobsen 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i ledelsesberetningen om usikkerhed ved indregning og måling samt note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheden om selskabets evne til at fortsætte. Ledelsen skønner, at den nødvendige likviditet for selskabets fortsatte drift er til stede. Vi kan tilslutte os det udøvede skøn.



Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 26. november 2014

CHRISTENSEN KJÆRULFF

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Carl Jacobsen 2 ApS
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København K

CVR-nr.: 34 08 29 52
Stiftet: 15. december 2011
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
3. regnskabsår

Direktion

Jacob Jacobsen, Ny Kongensgade 3,1, 1472 København K

Revision

CHRISTENSEN KJÆRULFF, statsautoriseret revisionsaktieselskab

Modervirksomhed

Carl Jacobsen & Co ApS



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb, salg og drift af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet ejer en investeringsejendom med 42 ejerlejligheder primo regnskabsåret. I regnskabsåret er 3 lejligheder blevet ledige.

Ejendommen er erhvervet ved gældsovertagelse fra sælger og dermed 100% finansieret.

Baseret på en dagsværdivurdering som investeringsejendom har selskabet valgt at opretholde værdiansættelsen af selskabets ejendom til kostpris.

Lejligheder i selskabets ejendom sælges pt. til ca 1,4 mio., hvilket er ca. 50% over bogført værdi.

Selskabets bank og finansieringskilde har givet tilsagn om at fortsætte den ydede finansiering i en årrække alene med afvikling ved lejlighedssalg.

Årsregnskabet er på baggrund heraf aflagt med fortsat drift for øje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for rimeligt tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er stillet forslag om, at selskabet fusioneres med sit moderselskab, Carl Jacobsen & Co ApS.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2013/14	2012/13
Bruttofortjeneste	1.347.610	1.083.815
2 Personalemkostninger	-184.857	-184.670
Driftsresultat	1.162.753	899.145
Andre finansielle indtægter	50.000	310
Andre finansielle omkostninger	-530.116	-681.760
Resultat før skat	682.637	217.695
Skat af årets resultat	-68.800	0
Årets resultat	613.837	217.695
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	613.837	217.695
Disponeret i alt	613.837	217.695



Balance 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	34.992.311	37.916.962
Materielle anlægsaktiver i alt	34.992.311	37.916.962
Anlægsaktiver i alt	34.992.311	37.916.962
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	3.500.000	0
Varebeholdninger i alt	3.500.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	668.058	174.634
Andre tilgodehavender	106.905	94.000
Tilgodehavender i alt	774.963	268.634
Likvide beholdninger	0	193.588
Omsætningsaktiver i alt	4.274.963	462.222
Aktiver i alt	39.267.274	38.379.184



Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
3 Anpartskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	259.681	-354.156
Egenkapital i alt	339.681	-274.156
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	37.947.211	37.947.211
Deposita	467.138	489.871
Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.414.349	38.437.082
Gæld til pengeinstitutter	60.109	1.110
Leverandører af varer og tjenesteydelser	211.251	108.589
Gæld til tilknyttede virksomheder	33.552	0
Selskabsskat	68.800	0
Anden gæld	139.532	106.559
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	513.244	216.258
Gældsforpligtelser i alt	38.927.593	38.653.340
Passiver i alt	39.267.274	38.379.184



Noter

1. Usikkerhed om going concern

Ledelsen har lagt til grund, at selskabets bank og finansieringskilde har givet tilsagn om at fortsætte den ydede finansiering i en årrække alene med afvikling ved lejlighedssalg.

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	180.720	180.570
Andre omkostninger til social sikring	4.137	4.100
	<u>184.857</u>	<u>184.670</u>

	<u>30/6 2014</u>	<u>30/6 2013</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. juli 2013	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

4. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2013	-354.156	-571.851
Årets overførte overskud eller underskud	613.837	217.695
	<u>259.681</u>	<u>-354.156</u>

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2014</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	37.947.211	37.947.211	37.947.211
Deposita	0	467.138	467.138	489.871
	<u>0</u>	<u>38.414.349</u>	<u>38.414.349</u>	<u>38.437.082</u>



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carl Jacobsen 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger ved investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.



Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Carl Jacobsen 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.