



Revisionskontoret i Horsens



REGISTREREDE REVISORER

Sønderbrogade 43, 8700 Horsens Tlf. 75 64 72 22
Mail: mail@revi-horsens.dk Fax 75 64 72 09

*Ejendomsselskabet af 22. januar 1988 A/S
Skovparken 23
8783 Hornsyld*

CVR-nr: 12 11 94 45

ÅRSRAPPORT
1. juli 2013 til 30. juni 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/11 2014

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Ejendomsselskabet af 22. januar 1988 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

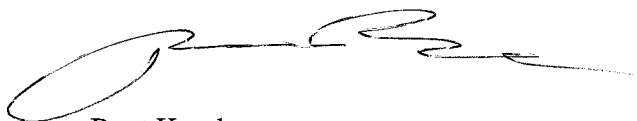
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

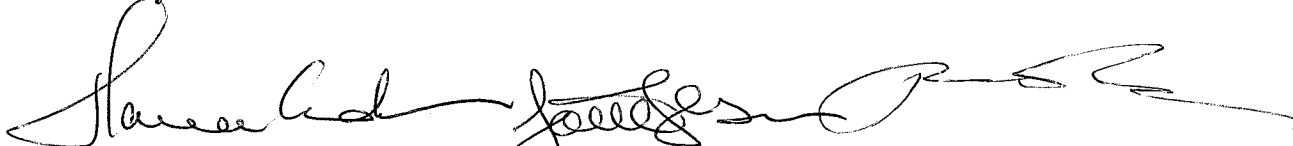
Horsens, den 8. november 2014

Direktion



Bent Knudsen

Bestyrelse



Hanna Birgit Knudsen
Formand

Jeanette Lykke Jensen

Bent Knudsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet af 22. januar 1988 A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 22. januar 1988 A/S for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor 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 perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

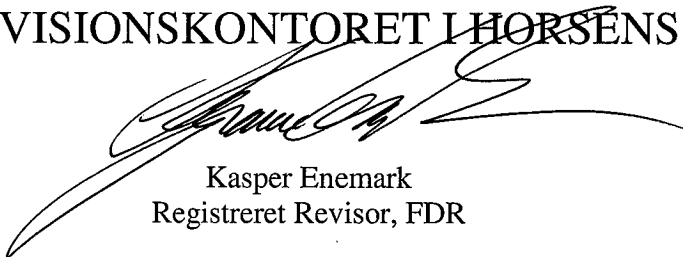
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Horsens, den 8. november 2014

REVISIONSKONTORET I HORSENS



Kasper Enemark
Registreret Revisor, FDR

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 22. januar 1988 A/S Skovparken 23 8783 Hornsyld
	Telefon: 75 60 19 11
	CVR-nr.: 12 11 94 45
	Stiftet: 22. februar 1988
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Hanna Birgit Knudsen, formand Jeanette Lykke Jensen Bent Knudsen
Direktion	Bent Knudsen
Revisor	Revisionskontoret i Horsens Sønderbrogade 43 8700 Horsens
Ejerforhold	Horsens Bolig ApS, c/o Bent Knudsen Skovparken 23, 8783 Hornsyld
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 8. November 2014 kl. 16.00 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Ingen usædvanlige forhold.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende år haft et resultat på 1.235.868 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets samlede aktivmasse udgør 14.819.475 kr., hvoraf den regnskabsmæssige egenkapital udgør 7.066.576 kr.

Ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme er der for indeværende år anvendt en forrentning på 6,5%.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Selskabet forventer at gennemføre en lodret fusion med moderselskabet Horsens Bolig ApS i løbet af det kommende regnskabsår.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et tilfredsstillende driftsresultat i det kommende regnskabsår uden særlige forudsætninger eller usikre faktorer.

Særlige forretningsmæssige og finansielle risici

Der har i regnskabsåret ikke været særlige forretningsmæssige eller finansielle risici.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 22. januar 1988 A/S for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Opskrivninger af investeringsejendomme har hidtil været bundet på "Reserver for dagsværdi på investeringaktiver", men da det ikke længere er et krav, er opskrivningshenlæggelserne overført til de frie reserver.

Ændringen påvirker hverken resultatopgørelsen, balancen eller egenkapitalen, idet reserven i forvejen indgik som en del af egenkapitalen. Ændringen er specificeret i noten til egenkapitalen.

Ændringen giver ikke anledning til at foretage tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bent Knudsen Invest ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi uden fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2013 - 30. JUNI 2014

	2013/14	2012/13 1000 kr.
BRUTTORESULTAT	1.899.712	835
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	- 34.087	- 36
DRIFTSRESULTAT	1.865.625	799
2 Andre finansielle omkostninger.....	- 217.911	- 232
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.647.714	567
3 Skat af årets resultat.....	- 411.846	204
ÅRETS RESULTAT	1.235.868	771
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	0	- 526
Overført resultat.....	1.235.868	1.297
DISPONERET I ALT	1.235.868	771

BALANCE PR. 30. JUNI 2014
AKTIVER

	2014	2013 1000 kr.
4 Investeringsejendomme	13.835.560	13.150
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	127.927	150
Materielle anlægsaktiver	13.963.487	13.300
ANLÆGSAKTIVER	13.963.487	13.300
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	56.632	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	677.684	280
Andre tilgodehavender	55.895	48
Tilgodehavender	790.211	328
Likvide beholdninger	65.777	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	855.988	328
AKTIVER	14.819.475	13.628

BALANCE PR. 30. JUNI 2014
PASSIVER

	2014	2013 1000 kr.
Selskabskapital	700.000	700
Reserve for opskrivninger	0	4.379
Overført resultat.....	6.366.576	752
5 EGENKAPITAL.....	7.066.576	5.831
6 Hensættelse til udskudt skat	1.604.416	1.440
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.604.416	1.440
Prioritetsgæld.....	866.327	945
Kreditinstitutter.....	3.878.074	4.876
Deposita	483.173	493
7 Langfristede gældsforpligtelser.....	5.227.574	6.314
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	540.000	0
Kreditinstitutter.....	10.722	0
8 Selskabsskat.....	247.778	0
Anden gæld.....	122.409	43
Kortfristede gældsforpligtelser	920.909	43
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.148.483	6.357
PASSIVER	14.819.475	13.628
9 Eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Ejerforhold		

NOTER

	2013/14	2012/13 1000 kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.087	36
	<u>34.087</u>	<u>36</u>
 2 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	190.604	228
Gebyrer mv.	750	1
Renter, GI	23.265	0
Amortisationsfradrag	3.292	3
	<u>217.911</u>	<u>232</u>
 3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	247.778	0
Regulering af udskudt skat	164.068	- 204
	<u>411.846</u>	<u>- 204</u>

NOTER

	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	7.420.297	185.815
Tilgang i årets løb	75.037	13.450
Afgang i årets løb	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2014	7.495.334	199.265
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	5.729.703	0
Årets opskrivninger	1.745.405	0
Afgang i årets løb	- 1.134.882	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2014	6.340.226	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	- 37.252
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	- 34.086
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2014	0	- 71.338
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014	13.835.560	127.927
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Seneste offentlige ejendomsvurdering for investeringsejendommene udgør i alt 13.350 tkr.

	Primo	Praksis ændringer	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	700.000	0	0	700.000
Reserve for opskrivninger.....	4.378.897	- 4.378.897	0	0
Overført resultat	751.811	4.378.897	1.235.868	6.366.576
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	5.830.708	0	1.235.868	7.066.576
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Virksomhedskapitalen består af 700.000 styk aktier á nominel 1,- kr.

NOTER

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
6 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver.....	13.963.487	7.136.150	6.827.337
Omsætningsaktiver	855.988	855.988	0
	<u>14.819.475</u>	<u>7.992.138</u>	<u>6.827.337</u>
Hensættelse til udskudt skat 23,5% heraf			<u><u>1.604.416</u></u>

	Restgæld 30/6 2014	Dagsværdi 30/ 6 2014	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	906.327	906.327	40.000	700.000
Kreditinstitutter	4.378.074	4.378.074	500.000	1.890.000
Deposita	483.173	483.173	0	0
	<u>5.767.574</u>	<u>5.767.574</u>	<u>540.000</u>	<u>2.590.000</u>

	2014	2013 1000 kr.
8 Selskabsskat		
Skat af årets resultat.....	247.778	0
	<u>247.778</u>	<u>0</u>

9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ydet pant i materielle anlægsaktiver for i alt nom. 7.450 tkr.

NOTER

2014 2013
1000 kr.

11 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Horsens Bolig ApS, c/o Bent Knudsen
Skovparken 23, 8783 Hornsyld