

**EJENDOMSELSKABET
AF 15. JANUAR 1988 A/S**

CVR. NR. 11 75 92 38

ÅRSRAPPORT 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15. februar 2022

Dirigent - Henrik Philip Schjerbeck

Bundgårdsvej 45, 7000 Fredericia

Indholdsfortegnelse**Side****Påtegninger**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Ledelsens beretning

Selskabsoplysninger	5
Beretning	6

Årsregnskab

Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet af 15. januar 1988 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15. februar 2022

Direktion

Gert Nielsen

Bestyrelse

Henrik Philip Schjerbeck

Niels Schack Boisen

Hans Peter Nordstrøm Nissen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 15. januar 1988 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 15. januar 1988 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en

væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. februar 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kim Takata Mücke
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10944

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 15. januar 1988 A/S c/o Erritsø Tryk A/S Bundgårdsvej 45 7000 Fredericia Telefon 75 94 22 00 CVR-nr. 11 75 92 38 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Fredericia
Moderselskab	Erritsø Tryk A/S, CVR-nr. 26 09 63 59
Ultimativt moderselskab	JP/Politikens Hus A/S, CVR-nr. 26 93 36 76
Bestyrelse	Henrik Philip Schjerbeck (formand) Niels Schack Boisen Hans Peter Nordstrøm Nissen
Direktion	Gert Nielsen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 15. februar 2022 på selskabets adresse

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets forretningsområde er udlejning af fast ejendom, herunder udleje af trykkeri- og pakkeriejendom til koncernforbundne virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret en bruttfortjeneste på 1,2 mio. kr. mod en bruttfortjeneste på 2,3 mio. kr. sidste år. Årets resultat er et overskud på 0,6 mio. kr. mod et overskud sidste år på 1,5 mio. kr. Årets resultat er påvirket af øgede, men planlagte vedligeholdelsesarbejder, og svarer til forventninger for året.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 8,6 mio. kr. og en egenkapital på 7,5 mio. kr. Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgør 0,6 mio. kr., og ændringen i likvide beholdninger er negativ med 0,5 mio. kr. Selskabets likvide beholdning udgør 0,8 mio. kr. pr. 31. december 2021.

Usikkerhed ved indregning og måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

For 2022 forventes et driftsresultat på 1,5 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som ændrer vurderingen af årsrapporten.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og afgifter. Af konkurrencemæssige hensyn er det valgt ikke at vise selskabets nettoomsætning, og således er posterne nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger sammendraget til posten "Bruttofortjeneste".

Direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger

Posten indeholder forbrug af direkte og indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen. I posterne indregnes ejendomsomkostninger, herunder ejendomsadministration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, kontanrabatter mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt acontoskat. Selskabet indgår i en sambeskatning, hvor årets aktuelle skat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i henhold til den fulde fordelingsmetode.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egen fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 8-10 år

Anskaffelser til under 25 t. kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Forpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende andre poster opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning forventes at være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen, med mindre den udskudte skat kan henføres til transaktioner, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen. I sidstnævnte tilfælde indregnes ændringen ligeledes direkte på egenkapitalen.

Den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som netto skatteaktiv.

Forpligtelser

Forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Øvrige oplysninger

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld i pengeinstitutter indeholdt i posten kreditinstitutter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK 1.000
Bruttofortjeneste		1.181.022	2.327
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger	2	-452.703	-453
Resultat af primær drift		728.319	1.874
Finansielle indtægter	3	6.345	12
Finansielle omkostninger	4	-7.980	-12
Resultat før skat		726.684	1.874
Skat af årets resultat	5	-160.204	-413
Årets resultat		566.480	1.461
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		566.480	1.461
		566.480	1.461

Balance 31. december**Aktiver**

	Note	2021 DKK	2020 DKK 1.000
Grunde og bygninger		3.170.665	3.623
Materielle anlægsaktiver	6	3.170.665	3.623
Udskudte skatteaktiver	7	205.370	144
Finansielle anlægsaktiver		205.370	144
Langfristede aktiver		3.376.035	3.767
Tilgodehavender salg og tjenesteydelser		0	21
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		4.422.365	3.248
Tilgodehavender		4.422.365	3.269
Likvide beholdninger		757.993	1.302
Kortfristede aktiver		5.180.358	4.571
Aktiver		8.556.393	8.338
Passiver			
Aktiekapital	8	750.000	750
Overført resultat		6.705.657	6.139
Egenkapital		7.455.657	6.889
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.607	104
Selskabsskat		21.364	34
Anden gæld		670.878	1.144
Periodeafgrænsningsposter		378.887	167
Kortfristede forpligtelser		1.100.736	1.449
Forpligtelser		1.100.736	1.449
Passiver		8.556.393	8.338
Eventualforpligtelser mv.	9		
Nærtstående parter	13		
Aktionærforhold	14		

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2021	750.000	6.139.177	6.889.177
Årets resultat		566.480	566.480
Egenkapital 31. december 2021	750.000	6.705.657	7.455.657
Egenkapital 1. januar 2020	750.000	4.678.402	5.428.402
Årets resultat		1.460.775	1.460.775
Egenkapital 31. december 2020	750.000	6.139.177	6.889.177

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK 1.000
Årets resultat		566.480	1.461
Reguleringer	10	614.542	866
Ændringer i driftskapital	11	-314.697	81
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		866.325	2.408
Finansielle poster		-1.635	0
Pengestrømme fra ordinær drift		864.690	2.408
Betalt selskabsskat	5	-234.276	-523
Pengestrømme fra driftsaktivitet		630.414	1.885
Tilgodehavender/gæld tilknyttede virksomheder		-1.174.152	-1.981
Pengestrømme finansieringsaktivitet		-1.174.152	-1.981
Ændring i likvider		-543.738	-96
Likvide beholdninger 1. januar		1.301.731	1.398
Likvide beholdninger 31. december		757.993	1.302

Noter til resultatopgørelsen

Note

1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke ydet vederlag til bestyrelse og direktion.
Selskabet beskæftiger ingen medarbejdere.

2 Af- og nedskrivninger

Bygninger

	2021	2020
	DKK	DKK 1.000
	452.703	453
	452.703	453

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

	6.345	12
	6.345	12

4 Finansielle omkostninger

Øvrige renteomkostninger

	7.980	12
	7.980	12

5 Skat af årets resultat

Aktuel skat

Regulering udskudt skat

	221.364	474
	-61.160	-61
	160.204	413

Betalte skatter

Modtagne/betalte skatter i året vedrørende tidligere år

Betalt acontoskat for året

	34.276	83
	200.000	440
	234.276	523

Noter til aktiver

Note

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	4.807.520
Kostpris 31. december	4.807.520
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.184.152
Årets afskrivninger	452.703
Af- og nedskrivninger 31. december	1.636.855
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.170.665

	2021	2020
	DKK	DKK 1.000
7 Skatteaktiver		
Saldo 1. januar	144.210	83
Årets regulering	61.160	61
	205.370	144
Specifikation af udskudt skat:		
Materielle anlægsaktiver	205.370	144
	205.370	144

Noter til passiver

Note	2021	2020
	DKK	DKK 1.000
8 Aktiekapital		
Aktiekapitalen består af:		
Aktier fordelt à kr. 1.000 eller multipla heraf	750.000	750
	750.000	750

På generalforsamlingen giver hver aktie på kr. 1.000 én stemme.

Aktiekapitalen er uændret de seneste 5 år.

9 Eventualforpligtelser mv.**Andre forpligtelser**

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser udover det i årsrapporten anførte.

Selskabet indgår i sambeskatning med JP/Politikens Hus A/S som administrationselskab.
Selskabet hæfter derfor solidarisk i henhold til selskabsskattelovgivningens regler herom.

Noter til pengestrømsopgørelsen

Note	2021	2020
	DKK	DKK 1.000
10 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	452.703	453
Finansielle indtægter	-6.345	-12
Finansielle omkostninger	7.980	12
Skat af årets resultat	160.204	413
	614.542	866
11 Ændringer i driftskapital		
Tilgodehavender	20.793	13
Kortfristet gæld	-335.490	68
	-314.697	81

Noter, hvortil der ikke henvises

Note

13 Nærtstående parter

Selskabet er en dattervirksomhed af Erritsø Tryk A/S og indgår ultimativt i koncernregnskabet for JP/Politikens Hus A/S.

Koncerninterne transaktioner er gennemført på markedsmæssige vilkår og elimineret i koncernregnskabet for JP/Politikens Hus A/S.

14 Aktionærforhold

Aktionærer

Aktionærer, der ejer mere end 5% af aktiekapitalen:

Erritsø Tryk A/S
Bundgårdsvej 45, Erritsø
7000 Fredericia