

## CJ Ejendommen Fuglebakken A/S

### Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2018

Dirigent:



.....  
Carsten Strunk

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for CJ Ejendommen Fuglebakken 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 17. maj 2018

Direktion:



Peter Gath

Bestyrelse:



Carsten Brendstrup  
formand



Jesper Koefoed



Peter Gath

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejeren i CJ Ejendommen Fuglebakken A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for CJ Ejendommen Fuglebakken A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Uafhængighed**

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 øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### **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 for 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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 konklusion 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 bl.a. 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **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 17. maj 2018  
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR nr. 20222670



Per Frost Jensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: 27740

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

CJ Ejendommen Fuglebakken A/S  
Osvold Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

Telefon: 73 23 30 00

Telefax: 72 29 30 30

CVR-nr.: 13 38 66 84

Stiftet: 1989

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Bestyrelse**

Carsten Brendstrup (formand)

Jesper Koefoed

Peter Gath

### **Direktion**

Peter Gath

### **Revision**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Havneholmen 29

1561 København V

Per Frost Jensen

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2018.

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet har frem til 30. september 2014 ejet og drevet ejendommen matr. nr. 1367, Utterslev, København, på hvilket tidspunkt ejendommen blev solgt til ATP Ejendomme gennem et til formålet nystiftet selskab. Selskabet har i forbindelse med salget afgivet sædvanlige sælgergarantier samt visse lejeantagelser. Selskabets aktivitet består herefter udelukkende i at servicere disse garantier.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 98 t.kr. (2016: underskud på 11.548 t.kr.), og selskabets balance udviser samlede aktiver på 12.990 t.kr. (2016: 6.582 t.kr.) og samlet gæld og hensættelser på 11.232 t.kr. (2016: 14.922 t.kr.). Selskabets egenkapital udgør 1.758 t.kr. (2016: negativ med 8.340 t.kr.).

Ordinært resultat før værdiregulering af lejeantagelse og før skat udviser et overskud på 126 t.kr. (2016: underskud på 11.518 t.kr.).

Selskabet har i årets løb forhandlet med køber om en endelig afregning af lejeantagelsen. Disse forhandlinger er på regnskabsafslæggelsestidspunktet endnu ikke endeligt afsluttet, men det forventes at kunne ske indenfor den allerede afsatte beløbsmæssige ramme. Bestyrelsen forventer at en likvidation af selskabet vil kunne igangsættes i løbet af 2018.

Selskabet har på den ordinære generalforsamling den 31. maj 2017 gennemført en kontant kapitalforhøjelse på 10.000 t.kr.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2017	2016
Andre eksterne omkostninger		-20.420	t.kr. -26
<b>Resultat af primær drift</b>		-20.420	-26
Finansielle indtægter	2	149.603	163
Finansielle omkostninger	3	-3.574	-1
<b>Ordinært resultat før værdireguleringer</b>		125.609	136
Tab ved salg af ejendom	4	0	-11.654
<b>Ordinært resultat før skat</b>		125.609	-11.518
Skat af ordinært resultat	5	-27.981	-30
<b>Årets resultat</b>		<u>97.628</u>	<u>-11.548</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>97.628</u>	<u>-11.548</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>			t.kr.
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos CJ Partnership I/S		4.047.305	6.074
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		8.690.874	0
Andre tilgodehavender		13.600	16
		12.751.779	6.090
<b>Likvide beholdninger</b>		238.426	492
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		12.990.205	6.582
<b>AKTIVER I ALT</b>		12.990.205	6.582
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	6		
Selskabskapital		700.000	600
Overført resultat		1.057.916	-8.940
<b>Egenkapital i alt</b>		1.757.916	-8.340
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Hensættelse til leje garanti	7	0	13.518
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Skyldigt vedrørende leje garanti		11.116.461	0
Gæld til tilknyttet virksomhed		0	1.385
Skyldig sambeskatningsbidrag		27.981	0
Anden gæld		87.847	19
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		11.232.289	1.404
<b>PASSIVER I ALT</b>		12.990.205	6.582
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	1		
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	8		
<b>Nærtstående parter</b>	9		
<b>Personaleforhold</b>	10		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CJ Ejendommen Fuglebakken A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Resultatopgørelsen

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder årets afholdte omkostninger til administration af selskabet herunder omkostninger til revision.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende likvide beholdninger og renter vedrørende finansielle gældsforpligtelser.

##### Tab ved salg af ejendom

Tab ved salg af ejendom omfatter regulering af hensættelse til leje garanti.

##### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem virksomhederne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat samt regulering af 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til lejeantagelse forpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

	2017	2016
		t.kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	76.100	0
Renter af tilgodehavende hos CJ Partnership I/S	73.503	163
	<u>149.603</u>	<u>163</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Gebyrer m.v.	1.364	1
Renter likvide beholdninger	683	0
Øvrige renteomkostninger	1.527	0
	<u>3.574</u>	<u>1</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 4 Tab ved salg af ejendom

Tab ved salg af ejendom består af årets regulering af hensættelse til leje garanti m.v. i forbindelse med det i 2014 gennemførte salg af ejendommen Fuglebakken.

	2017	2016
		t.kr.
<b>5 Skat af ordinært resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	27.981	30
	27.981	30

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CJ Ejendommen Fuglebakken Holding A/S.

#### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	600.000	-8.939.712	-8.339.712
Kapitalforhøjelse	100.000	9.900.000	10.000.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	97.628	97.628
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	700.000	1.057.916	1.757.916

#### Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt på 700.000 aktier á 1 kr.

Der har ikke på balancetidspunktet været yderligere bevægelser i selskabskapitalen inden for de sidste 5 år udover kapitalforhøjelsen i 2017.

	31/12 2017	31/12 2016
		t.kr.
<b>7 Hensættelse til leje garanti</b>		
Hensættelse primo	13.517.906	10.153
Årets hensættelser	0	11.654
Anvendt i årets løb	-2.401.445	-8.289
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-11.116.461	0
	0	13.518

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 25 tkr. 31. december 2017. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

##### Lejegarantiforpligtelse

Selskabet har i forbindelse med salget af selskabets ejendom afgivet sædvanlige sælgergarantier samt visse lejegarantier.

Selskabet har ført forhandlinger med køber om en endelig afregning af lejegarantien.

Det forventede endelige beløb er indregnet i balancen under kortfristede gældsforpligtelser.

Selskabet er ikke bekendt med krav eller forventede krav under de sædvanlige sælgergarantier.

#### 9 Nærtstående parter

CJ Ejendommen Fuglebakken A/S' nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter følgende:

CJ Ejendommen Fuglebakken Holding A/S, Frederiksberg.

Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af CJ Ejendommen Fuglebakken Holding A/S, Frederiksberg.

#### 10 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte.

Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.