

CJ Ejendommen Fuglebakken A/S

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Dirigent:


.....

Carsten Strunk

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for CJ Ejendommen Fuglebakken A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

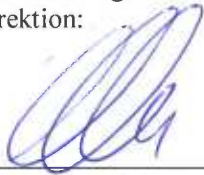
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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 2016

Direktion:



Carsten Brendstrup

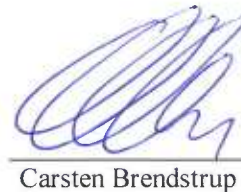
Bestyrelse:



Jesper Dan Jespersen
formand



Jesper Koefoed



Carsten Brendstrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i CJ Ejendommen Fuglebakken A/S

Vi har revideret årsregnskabet for CJ Ejendommen Fuglebakken A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet 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 vurderingen 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 udføre 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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.

København, den 17. maj 2016
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR nr. 20222670



Per Frost Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

CJ Ejendommen Fuglebakken A/S
Osvald 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

Jesper Dan Jespersen (formand)
Jesper Koefoed
Carsten Brendstrup

Direktion

Carsten Brendstrup

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V
Per Frost Jensen

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2016.

Beretning

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 leje­garantier. Selskabets aktivitet består herefter udelukkende i at servicere disse garantier.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på 584 tkr. (2014: underskud på 6.339 tkr.), og selskabets balance udviser samlede aktiver på 14.951 tkr. (2014: 16.025 tkr.) og samlet gæld og hensættelser på 11.743 tkr. (2014: 12.233 tkr.). Selskabets egenkapital er faldet til 3.208 tkr. (2014: 3.792 tkr.). Faldet svarer til årets overskud.

Ordinært resultat før værdiregulering af leje­garanti er et overskud på 317 tkr. (2014: overskud på 12.259 tkr.).

Årets resultat er negativt påvirket af yderligere hensættelse til dækning af leje­garanti.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CJ Ejendommen Fuglebakken A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, der indregnes i takt med, at de indtjenes.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, primært indtægter vedr. salg i kantinen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder årets afholdte omkostninger af primær karakter i forhold til hovedformålet, herunder ejendomsskatter og bygningens andel af fællesomkostninger ved manglende udlejning.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende likvide beholdninger og renter vedrørende finansielle gældsforpligtelser samt dagsværdiregulering af finansielle gældsforpligtelser m.v.

Tab ved salg af ejendom

Tab ved salg af ejendom omfatter nedskrivning på ejendommen ved overdragelse til datterselskab, salgsomkostninger samt 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

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

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 dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til lejeantiforpligtelser. 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 nettorealisationstværdi eller til dagsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
			tkr.
Nettoomsætning		0	17.456
Andre driftsindtægter		0	2.795
Andre eksterne omkostninger		-15.148	-6.563
Resultat før afskrivninger		-15.148	13.688
Afskrivninger		0	-98
Resultat af primær drift		-15.148	13.590
Indregnet andel af resultat af kapitalandele i dattervirksomheder efter skat		0	2.213
Finansielle indtægter	1	336.700	12
Finansielle omkostninger	2	-4.894	-3.556
Ordinært resultat før værdireguleringer		316.658	12.259
Tab ved salg af ejendom	3	-908.762	-15.858
Ordinært resultat før skat		-592.104	-3.599
Skat af ordinært resultat	4	8.373	-2.740
Årets resultat		-583.731	-6.339
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-583.731	-6.339
		583.731	-6.339

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2015	2014
AKTIVER			tkr.
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos CJ Partnership I/S		14.383.196	14.047
Andre tilgodehavender		339.225	1.642
		<u>14.722.421</u>	<u>15.689</u>
Likvide beholdninger		<u>228.548</u>	<u>336</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.950.970</u>	<u>16.025</u>
AKTIVER I ALT		<u>14.950.970</u>	<u>16.025</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2015	2014
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Selskabskapital		600.000	600
Overført resultat		2.608.022	3.192
Egenkapital i alt		<u>3.208.022</u>	<u>3.792</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til leje garanti	6	10.153.051	11.000
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandørgæld		0	41
Gæld til tilknyttet virksomhed		1.327.123	0
Skyldig selskabsskat		0	931
Anden gæld		262.774	261
		<u>1.589.897</u>	<u>1.233</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.589.897</u>	<u>1.233</u>
PASSIVER I ALT		<u>14.950.970</u>	<u>16.025</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Nærtstående parter	8		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

	2015	2014
		tkr.
1 Finansielle indtægter		
Renter af likvide beholdninger	674	12
Renter af tilgodehavende hos CJ Partnership I/S	336.026	0
	<u>336.700</u>	<u>12</u>
2 Finansielle omkostninger		
Gebyrer m.v.	975	2.436
Renter af gæld til tilknyttede virksomheder	3.919	7
Renter af gæld til CJ Partnership I/S	0	1.112
Øvrige rentekomkostninger	0	1
	<u>4.894</u>	<u>3.556</u>
3 Tab ved salg af ejendom		
Tab ved salg af ejendom består af regulering af hensættelse til leje garanti m.v.		
4 Skat af ordinært resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.833	931
Regulering vedr. tidligere år	-10.206	0
Ændring af udskudt skat	0	1.809
	<u>-8.373</u>	<u>2.740</u>

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	600.000	3.191.753	3.791.753
Overført, jf. resultatdisponering	0	-583.731	-583.731
Egenkapital 31. december 2015	600.000	2.608.022	3.208.022

Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt på 600.000 aktier á 1 kr.

Selskabskapitalen blev i 2010 forhøjet med 100.000 kr. Der har ikke været yderligere bevægelser i selskabskapitalen inden for de sidste 5 år.

	31/ 12 2015	31/12 2014
6 Hensatte forpligtelser		
Hensættelse primo	11.000.000	0
Årets hensættelser	600.000	11.000
Anvendt i årets løb	-1.446.949	0
	10.153.051	11.000

7 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 0 tkr. 31. december 2015. 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 opgjorde på baggrund af en sandsynlighedsvurdering af realistiske parametre i relation til lejegarantien, herunder liggetid, bedste skøn for lejegarantien til 11 mio.kr., hvilket blev hensat og udgiftsført i årsrapporten for 2014.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

Lejeren omfattet af leje Garantien har opsagt lejemålet til fraflytning 1. november 2015. Køber af ejendommen har oplyst, at der forhandles om genudlejning.

Selskabet har på grundlag af foreliggende oplysninger fra køber foretaget en revurdering af det opgjorte skøn og reguleret hensættelsen, så den pr. 31. december 2015 udgør 10,2 mio.kr. Den maksimale garanti estimeres at udgøre ca. 50 mio.kr.

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

8 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.