

CJ Ejendommen Fuglebakken A/S

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2017

Dirigent:



.....

Carsten Strunk

CVR-nr. 13 38 66 84

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. maj 2017

Direktion:



Carsten Brendstrup

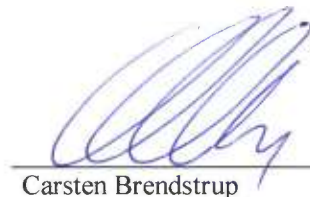
Bestyrelse:



Jesper Dan Jespersen
formand



Jesper Koefoed



Carsten Brendstrup

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 øvrige 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 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 31. maj 2017
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 2017.

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 er et underskud på 11.548 tkr. (2015: underskud på 584 tkr.), og selskabets balance udviser samlede aktiver på 6.582 tkr. (2015: 14.951 tkr.) og samlet gæld og hensættelser på 14.922 tkr. (2015: 11.743 tkr.). Selskabets egenkapital er negativ med 8.340 tkr. (2015: 3.208 tkr.). Faldet svarer til årets underskud.

Ordinært resultat før værdiregulering af lejeantagelse og før skat er et overskud på 136 tkr. (2015: overskud på 317 tkr.).

Årets resultat er negativt påvirket af yderligere hensættelse til dækning af lejeantagelse på 11.654 tkr.. Der foregår pt. drøftelser med køber om endelig afregning af lejeantagelsen. Udfaldet af disse drøftelser kan føre til at det endelige tab på lejeantagelsen afviger fra den opgjorte hensættelse. Den opgjorte hensættelse svarer til selskabets bedste skøn.

Kapitalforhold

Selskabet har den 31 maj 2017 gennemført en kontant kapitalforhøjelse på nom. 100 tkr. til kurs 10.000, i alt 10.000 tkr., med henblik på at reetablere selskabets kapitalforhold.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
			tkr.
Andre eksterne omkostninger		-25.420	-15
Resultat af primær drift		-25.420	-15
Finansielle indtægter	3	162.683	337
Finansielle omkostninger	4	-1.250	-5
Ordinært resultat før værdireguleringer		136.013	317
Tab ved salg af ejendom	5	-11.653.700	-909
Ordinært resultat før skat		-11.517.687	-592
Skat af ordinært resultat	6	-30.049	8
Årets resultat		<u>-11.547.736</u>	<u>-584</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-11.547.736	-584
		<u>-11.547.736</u>	<u>-584</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2016	2015
AKTIVER			tkr.
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos CJ Partnership I/S		6.073.933	14.383
Andre tilgodehavender		16.339	339
		<u>6.090.272</u>	<u>14.722</u>
Likvide beholdninger		491.898	229
Kortfristede aktiver i alt		<u>6.582.170</u>	<u>14.951</u>
AKTIVER I ALT		<u>6.582.170</u>	<u>14.951</u>
PASSIVER			
Egenkapital	7		
Selskabskapital		600.000	600
Overført resultat		-8.939.712	2.608
Egenkapital i alt		<u>-8.339.712</u>	<u>3.208</u>
Langfristede forpligtelser			
Hensættelse til leje garanti	8	<u>13.517.906</u>	<u>10.153</u>
Kortfristede forpligtelser			
Gæld til tilknyttet virksomhed		1.385.226	1.327
Anden gæld		18.750	263
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>1.403.976</u>	<u>1590</u>
PASSIVER I ALT		<u>6.582.170</u>	<u>14.951</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	9		
Nærtstående parter	10		
Efterfølgende begivenheder	11		
Personaleforhold	12		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CJ Ejendommen Fuglebakken A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt at opstille balancen i kontoform med opdeling i lang- og kortfristede aktiver og passiver med tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

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 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 nettorealisationseværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til leje Garantiforpligtelser. 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 nettorealisationseværdi.

2 Væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

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

Selskabet har på grundlag af foreliggende oplysninger fra køber foretaget en revurdering af det opgjorte skøn og reguleret hensættelsen, så den pr. 31. december 2016 udgør 13,5 mio.kr. Der foregår pt. drøftelser med køber om endelig afregning af leje Garantien. Udfaldet af disse drøftelser kan føre til at det endelige tab på leje Garantien afviger fra den opgjorte hensættelse.

Den opgjorte hensættelse svarer til selskabets bedste skøn.

	2016	2015
3 Finansielle indtægter		tkr.
Renter af likvide beholdninger	0	1
Renter af tilgodehavende hos CJ Partnership I/S	162.683	336
	<u>162.683</u>	<u>337</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

	2016	2015
		tkr.
4 Finansielle omkostninger		
Gebyrer m.v.	680	1
Renter af gæld til tilknyttede virksomheder	0	4
Øvrige rentekomkostninger	570	0
	1.250	5
 5 Tab ved salg af ejendom		
Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter.		
Selskabets særlige post består af regulering af hensættelse til leje garanti m.v. i forbindelse med det i 2014 gennemførte salg af ejendommen Fuglebakken.		
 6 Skat af ordinært resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	30.049	2
Regulering vedr. tidligere år	0	-10
	30.049	-8

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

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	600.000	2.608.024	3.208.024
Overført, jf. resultatdisponering	0	-11.547.736	-11.547.736
Egenkapital 31. december 2016	600.000	-8.939.712	-8.339.712

Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt på 600.000 aktier á 1 kr.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

	31/ 12 2016	31/12 2015
8 Hensættelse til leje garanti		tkr.
Hensættelse primo	10.153.051	11.000
Årets hensættelser	11.653.700	600
Anvendt i årets løb	-8.288.845	-1.447
	<u>13.517.906</u>	<u>10.153</u>

9 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 19 tkr. 31. december 2016. 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 leje garantier.

Selskabet opgjorde på baggrund af en sandsynlighedsvurdering af realistiske parametre i relation til leje garantien, herunder liggetid, bedste skøn for leje garantien til 11 mio.kr, hvilket blev hensat og udgiftsført i årsrapporten for 2014. Hensættelse blev reguleret med 0,6 mio.kr i 2015.

Lejeren omfattet af leje garantien opsagde lejemålet til fraflytning 1. november 2015. Køber af ejendommen har oplyst, at lejemålet er genudlejet pr. 1. april 2017. Ejendommen er herefter fuldt udlejet for den resterende del af perioden omfattet af leje garantien.

Selskabet har på grundlag af foreliggende oplysninger fra køber foretaget en revurdering af det opgjorte skøn og reguleret hensættelsen, så den pr. 31. december 2016 udgør 13,5 mio.kr. Der foregår pt. drøftelser med køber om endelig afregning af leje garantien. Udfaldet af disse drøftelser kan føre til at det endelige tab på leje garantien afviger fra den opgjorte hensættelse.

Den opgjorte hensættelse svarer til selskabets bedste skøn.

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

10 Nærtstående parter

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

CJ Ejendommen Fuglebakken Holding A/S, Frederiksberg.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

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

11 Efterfølgende begivenheder

Selskabet har tabt mere end halvdelen af aktiekapitalen pr. 31. december 2016. Selskabet har på den ordinære generalforsamling den 31. maj 2017 gennemført en kontant kapitalforhøjelse på 10.000 tkr. Herefter er egenkapitalen reetableret.

12 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte.

Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.