



**CHRISTENSEN
KJÆRULFF**

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Ejendomsselskabet af 1/1-2012 A/S

c/o Frank Djelert,, Spurvevej 20, 2680 Solrød Strand

CVR-nr. 17 23 36 37

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2016.

Frank Djelert
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 1/1-2012 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 17. maj 2016

Direktion

Frank Djelert

Bestyrelse

Nick Worm
Formand

Frank Djelert

Kaare Sayk

Lars Vjedél



Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet af 1/1-2012 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/1-2012 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der 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 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

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

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Lund
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1/1-2012 A/S c/o Frank Djelert, Spurvevej 20 2680 Solrød Strand
	CVR-nr.: 17 23 36 37
	Stiftet: 13. august 1993
	Hjemsted: Solrød
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nick Worm, Formand Frank Djelert Kaare Sayk Lars Viedél
Direktion	Frank Djelert
Revision	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme. Endvidere driver selskabet ejendomsmæglervirksomhed gennem kapitalinteresser i andre virksomheder i Danmark og Frankrig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	180.016	273.272
1 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-144.781	-1.094.593
Driftsresultat	35.235	-821.321
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer	891.133	957.985
Andre finansielle indtægter	0	16.789
2 Andre finansielle omkostninger	-195.542	-6.444.372
Resultat før skat	730.826	-6.290.919
3 Skat af årets resultat	34.570	345.767
Årets resultat	765.396	-5.945.152
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overføres til overført resultat	565.396	0
Disponeret fra overført resultat	0	-5.945.152
Disponeret i alt	765.396	-5.945.152



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2015	2014
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	6.919.029	7.063.810
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.919.029</u>	<u>7.063.810</u>
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	3.933.352	3.042.219
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.933.352</u>	<u>3.042.219</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.852.381</u>	<u>10.106.029</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	45.502	10.932
Tilgodehavende selskabsskat	0	1.134.151
Tilgodehavender i alt	<u>45.502</u>	<u>1.145.083</u>
Likvide beholdninger	0	880.757
Omsætningsaktiver i alt	<u>45.502</u>	<u>2.025.840</u>
Aktiver i alt	<u>10.897.883</u>	<u>12.131.869</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
7 Aktiekapital	815.000	815.000
8 Reserve for opskrivninger	548.696	548.696
9 Overført resultat	32.466	-532.930
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Egenkapital i alt	1.596.162	830.766
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	5.700.000	5.700.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.700.000	5.700.000
Gæld til pengeinstitutter	25.016	0
Gæld til kapitalejere	3.443.214	5.422.648
Anden gæld	133.491	178.455
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.601.721	5.601.103
Gældsforpligtelser i alt	9.301.721	11.301.103
Passiver i alt	10.897.883	12.131.869
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Nærtstående parter		



Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på koncerngoodwill	0	949.812
Afskrivning på bygninger	144.781	144.781
	<u>144.781</u>	<u>1.094.593</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	72.180	113.978
Andre renteomkostninger	123.362	6.330.394
	<u>195.542</u>	<u>6.444.372</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-9.091
Årets regulering af udskudt skat	-34.570	-336.678
Regulering af tidligere års skat	0	2
	<u>-34.570</u>	<u>-345.767</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	7.239.019	7.239.019
Kostpris 31. december 2015	<u>7.239.019</u>	<u>7.239.019</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	548.696	548.696
Opskrivninger 31. december 2015	<u>548.696</u>	<u>548.696</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-723.905	-579.124
Årets afskrivninger	-144.781	-144.781
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-868.686</u>	<u>-723.905</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>6.919.029</u>	<u>7.063.810</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>5.200.000</u>	<u>5.200.000</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	1.250.000	1.250.000
Kostpris 31. december 2015	1.250.000	1.250.000
Nedskrivninger 1. januar 2015	-1.250.000	0
Årets nedskrivninger	0	-1.250.000
Nedskrivninger 31. december 2015	-1.250.000	-1.250.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	0
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2015	8.830.344	8.830.344
Kostpris 31. december 2015	8.830.344	8.830.344
Op-/ nedskrivninger 1. januar 2015	-2.938.687	1.026.328
Resultat af kapitalandele	891.133	957.985
Udbytte	0	-4.923.000
Op-/ nedskrivninger 31. december 2015	-2.047.554	-2.938.687
Goodwill afskrivninger 1. januar 2015	-2.849.438	-1.899.626
Årets afskrivninger	0	-949.812
Goodwill afskrivninger 31. december 2015	-2.849.438	-2.849.438
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	3.933.352	3.042.219
I regnskabsposten indgår goodwill med kr. 0,-.		
7. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. januar 2015	815.000	815.000
	815.000	815.000
Aktiekapitalen består af 815 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Selskabskapitalen er opdelt i nom 620.000 kr. A-kapitalandele og nom. 195.000 B-kapitalandele.		
8. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	548.696	548.696
	548.696	548.696



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-532.930	5.412.222
Årets overførte overskud eller underskud	<u>565.396</u>	<u>-5.945.152</u>
	<u>32.466</u>	<u>-532.930</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.700.000</u>	<u>5.700.000</u>
	5.700.000	5.700.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.700.000</u>	<u>5.700.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.604.229</u>	<u>5.154.798</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.700 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.919 t.kr.		
12. Nærtstående parter		
Ejerforhold		
Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:		
A/S Dansk Boligfinansiering, Solrød Center 63, 2680 Solrød Strand.		
Frank Djelert Holding A/S, Spurvevej 20, 2680 Solrød Strand		
L. Nielsen Holding ApS, Egelykkeparken 25 C, 2670 Greve		
Kaare Sayk Holding ApS, Aurikelvej 7, 1., 2000 Frederiksberg		



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet af 1/1-2012 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for enklasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter porteføjeaktier, der måles til indre værdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.