



**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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2020.

Frank Djelert
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 4. juni 2020

Direktion

Frank Djelert

Bestyrelse

Nick Worm
Formand

Lars Viedél

Frank Djelert

Kaare Sayk



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/1-2012 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 4. juni 2020

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41



Peter Lund
statsautoriseret revisor
mne19771



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
Revisor	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	96.158	90.178
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-26.052	-26.046
Driftsresultat	70.106	64.132
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer der er anlægsaktiver	1.388.662	90.892
Øvrige finansielle omkostninger	-41.767	-44.031
Resultat før skat	1.417.001	110.993
2 Skat af årets resultat	-20.074	-236.342
Årets resultat	1.396.927	-125.349
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.100.000
Overføres til overført resultat	196.927	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.225.349
Disponeret i alt	1.396.927	-125.349



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>1.686.462</u>	<u>1.712.514</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.686.462</u>	<u>1.712.514</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.497.208</u>	<u>3.198.546</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.497.208</u>	<u>3.198.546</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.183.670</u>	<u>4.911.060</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	97.702
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.200</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>98.902</u>
	Likvide beholdninger	<u>148.506</u>	<u>94.422</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>148.506</u>	<u>193.324</u>
	Aktiver i alt	<u>6.332.176</u>	<u>5.104.384</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	815.000	815.000
6 Reserve for opskrivninger	644.641	644.641
7 Overført resultat	333.671	136.744
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.100.000
Egenkapital i alt	2.993.312	2.696.385
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	331.782	327.523
Hensatte forpligtelser i alt	331.782	327.523
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	1.604.806	2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.604.806	2.000.000
Kortfristet del af langfristet gæld	197.895	0
Gæld til selskabsdeltagere	1.104.813	0
Selskabsskat	2.052	0
Anden gæld	97.516	80.476
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.402.276	80.476
Gældsforpligtelser i alt	3.007.082	2.080.476
Passiver i alt	6.332.176	5.104.384

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>26.052</u>	<u>26.046</u>
	<u>26.052</u>	<u>26.046</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	15.818	228.998
Årets regulering af udskudt skat	4.259	4.260
Regulering af tidligere års skat	-97	3.084
Beregnet tillæg	<u>94</u>	<u>0</u>
	<u>20.074</u>	<u>236.342</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	<u>1.302.287</u>	<u>1.302.287</u>
Kostpris 31. december	<u>1.302.287</u>	<u>1.302.287</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>644.641</u>	<u>644.641</u>
Opskrivninger 31. december	<u>644.641</u>	<u>644.641</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-234.414	-208.362
Årets afskrivninger	<u>-26.052</u>	<u>-26.052</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-260.466</u>	<u>-234.414</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.686.462</u>	<u>1.712.514</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>1.900.000</u>	<u>1.900.000</u>



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	8.830.344	8.830.344
Kostpris 31. december	8.830.344	8.830.344
Nedskrivninger 1. januar	-2.782.360	-1.388.252
Resultat af kapitalandele	1.388.662	90.892
Udbytte	-90.000	-1.485.000
Nedskrivninger 31. december	-1.483.698	-2.782.360
Nedskrivninger goodwill 1. januar	-2.849.438	-2.849.438
Nedskrivninger goodwill 31. december	-2.849.438	-2.849.438
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.497.208	3.198.546
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	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.



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	644.641	644.641
	644.641	644.641
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	136.744	1.362.093
Årets overførte overskud eller underskud	196.927	-1.225.349
	333.671	136.744
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	1.100.000	1.000.000
Udloddet udbytte	-1.100.000	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.100.000
	1.200.000	1.100.000
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.802.701	2.000.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-197.895	0
	1.604.806	2.000.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	804.848	1.007.325
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.802 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 1.686.		



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/1-2012 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser

for en klasse 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.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.



Anvendt regnskabspraksis

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 af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-
tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt
tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i
resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel-
sen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres
til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Af-
skrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger
restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet
som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids-
punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på
de enkelte bestanddele er forskellig.



Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-20 %

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dat tervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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.