

12. Januar 2012 ApS

**Edithsvej 6
2920 Charlottenlund**

CVR-nr. 25 84 96 20

Årsrapport for 2019

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8. september 2020

Philip Wiig
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	11
Balance pr. 31. december 2019	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for 12. Januar 2012 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 8. september 2020

Direktion

Philip Wiig
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i 12. Januar 2012 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 12. Januar 2012 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Næstved, den 8. september 2020

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

Lisette Poulsen
registreret revisor
MNE-nr. mne343

Selskabsoplysninger

Selskabet

12. Januar 2012 ApS
Edithsvej 6
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 25 84 96 20

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 2. januar 2001

Regnskabsår: 18. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Philip Wiig, direktør

Revision

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde kapitalandele i danske og udenlandske selskaber samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 17.603.773, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 121.949.379.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 12. Januar 2012 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør huslejeindtægter m.v.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, autodrift, direkte omkostninger i forbindelse med udlejning, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendommene måles til en skønnet markedsværdi. Målingen sker ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor et normaliseret driftsafkast i form af en forventet markedsbaseret lejeindtægt for ejendommen med fredrag af stabiliserede gennemsnitlige driftsomkostninger, herunder skatter, vedligeholdelse, administration m.v sættes i forhold til et afkastkrav.

Værdien af investeringsejendommen reguleres ved udgangen af hvert regnskabsår, idet det afkast, der ligger til grund for investeren, tilpasses de aktuelle markedsf forhold, herunder forventet inflation, tomgang, genudlejningsmuligheder, ejendommens beliggenhed m.v. Eventuelle op- eller nedskrivninger føres i resultatopgørelsen under den ordinære drift.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris og reguleres til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår samt periodiserede renter.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

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 samt for betalte acontoskatter.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttotab		-4.143	-579.595
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		642.540	275.980
Finansielle indtægter	2	21.976.195	8.818.698
Finansielle omkostninger	3	<u>-4.496</u>	<u>-7.750.117</u>
Resultat før skat		22.610.096	764.966
Skat af årets resultat	4	<u>-5.006.323</u>	<u>203.099</u>
Årets resultat		<u>17.603.773</u>	<u>968.065</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		6.030.000	3.562.000
Overført resultat		<u>11.573.773</u>	<u>-2.593.935</u>
		<u>17.603.773</u>	<u>968.065</u>

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	44.000.000	34.000.000
Materielle anlægsaktiver		44.000.000	34.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	59.402.535	38.803.387
Finansielle anlægsaktiver		59.402.535	38.803.387
Anlægsaktiver i alt		103.402.535	72.803.387
Andre tilgodehavender		138.522	805.582
Udskudt skatteaktiv		0	2.354.222
Periodeafgrænsningsposter	7	184.908	306.987
Tilgodehavender		323.430	3.466.791
Værdipapirer		19.877.190	31.849.057
Værdipapirer		19.877.190	31.849.057
Likvide beholdninger		1.139.850	2.556.022
Omsætningsaktiver i alt		21.340.470	37.871.870
Aktiver i alt		124.743.005	110.675.257

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>121.824.379</u>	<u>110.250.607</u>
Egenkapital		<u>121.949.379</u>	<u>110.375.607</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>202.074</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>202.074</u>	<u>0</u>
Banker		91.336	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		67.352	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.559	670
Selskabsskat		2.122.824	0
Anden gæld		112.481	103.980
Deposita		<u>195.000</u>	<u>195.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.591.552</u>	<u>299.650</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.591.552</u>	<u>299.650</u>
Passiver i alt		<u>124.743.005</u>	<u>110.675.257</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ekstraordinært udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	110.250.606	0	110.375.606
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-6.030.000	-6.030.000
Årets resultat	0	11.573.773	6.030.000	17.603.773
Egenkapital 31. december 2019	<u>125.000</u>	<u>121.824.379</u>	<u>0</u>	<u>121.949.379</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.</p>		
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	20.999.274	3.964.166
Kursreguleringer	976.028	4.854.532
Valutakursgevinster	<u>893</u>	<u>0</u>
	<u>21.976.195</u>	<u>8.818.698</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	4.496	6.475.053
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>1.275.064</u>
	<u>4.496</u>	<u>7.750.117</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.417.976	0
Årets udskudte skat	2.556.296	-356.650
Udenlandsk udbytteskat, der ikke refunderes i året	<u>32.051</u>	<u>153.551</u>
	<u>5.006.323</u>	<u>-203.099</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	33.724.020
Tilgang i årets løb	9.357.460
Kostpris 31. december 2019	<u>43.081.480</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	275.980
Årets værdireguleringer	642.540
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>918.520</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>44.000.000</u></u>

6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapi- talandele
Kostpris 1. januar 2019	16.808
Kostpris 31. december 2019	<u>16.808</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	38.786.579
Årets opskrivninger	20.599.148
Opskrivninger 31. december 2019	<u>59.385.727</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>59.402.535</u></u>

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, vægtafgifter, abonnementer og renter.

Noter

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden.

Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsjendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi med udgangspunkt i en teknisk beregning ud fra en afkastbaseret model, hvor der er anvendt et afkastkrav på 4%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. Konsekvenserne for ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændring i afkastkrav er vist nedenfor:

Ejendomsværdi og ændring af Egenkapital:

Ændring, +0,50 % (4,50%)	35.000.000÷	9.000.000	112.949.379
Ændring, +0,25 % (4,25%)	40.000.000÷	4.000.000	117.949,379
Nettoafkastprocent (4,00%)	44.000.000÷	0	121.949.379
Ændring, ÷0,25 % (3,75%)	50.500.000÷	6.500.000	128.449.379
Ændring, ÷0,50 % (3,50%)	59.000.000÷	15.000.000	136.949.379.

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
9 Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing		
Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for et år	<u>122.837</u>	<u>106.055</u>
	<u>122.837</u>	<u>106.055</u>

10 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 11.600.000 i Edithsvej 7, 2920 Charlottenlund. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 0 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 11.600.000 er i selskabets egen besiddelse.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 6.152.000 i Lavendelstræde 1, 2. th., 1462 København K. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 0 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 6.152.000 er i selskabets egen besiddelse.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen Mozarthuset er der udstedet ejerpantebrev nom. værdi kr. 40.000. til sikkerhed for Lavendelstræde 1, 2. th.