

**CJ Ejendommen Fuglebakken Holding A/S**

## Årsrapport for 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2017

Dirigent:



Jesper Dan Jespersen

CVR-nr. 31 61 03 54

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for CJ Ejendommen Fuglebakken Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

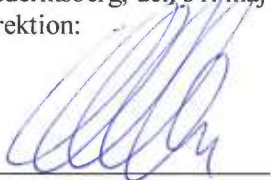
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 kapitalejerne i CJ Ejendommen Fuglebakken Holding A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CJ Ejendommen Fuglebakken Holding 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 regnskabsbrugerne 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 Holding A/S  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

Telefon: 73 23 30 00

Telefax: 72 29 30 30

CVR-nr.: 31 61 03 54

Stiftet: 15. juli 2009

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 er moderselskab for CJ Ejendommen Fuglebakken A/S.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et underskud på 11.559 tkr. (2015: underskud på 614 tkr.), og selskabets balance udviser samlede aktiver på 1.601 tkr. (2015: 4.771 tkr.) og samlet gæld på 9.832 tkr. (2015: 1.443 tkr.).

Årets resultat i selskabets datterselskab, CJ Ejendommen Fuglebakken A/S, et underskud på 11.548 tkr., er negativt påvirket af regulering af hensættelse til leje garanti. Selskabet har på baggrund af en sandsynlighedsvurdering af realistiske parametre i relation leje garantien, herunder liggetid, opgjort bedste skøn for leje garantien til 13,5 mio.kr. pr. 31. december 2016.

### **Kapitalforhold**

Selskabet har den 31. maj 2017 gennemført en 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		-10.525	-11
Indregnet andel af resultat af kapitalandele i dattervirk- somheder efter skat	3	-11.547.736	-584
Finansielle indtægter	4	0	2
Finansielle omkostninger	5	-3.160	-30
<b>Ordinært resultat før skat</b>		-11.561.421	623
Skat af ordinært resultat	6	2.567	9
<b>Årets resultat</b>		<u>-11.558.854</u>	<u>-614</u>

### Forslag til resultatdisponering

Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-2.608.022	-584
Overført resultat		-8.950.832	-30
		<u>-11.558.854</u>	<u>-614</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2016	2015
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Finansielle aktiver</b>			
Kapitalandel i dattervirksomhed	3	0	3.208
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>3.208</u>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		1.385.226	1.327
Udskudt skat		0	7
Likvide beholdninger		215.506	229
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<u>1.600.732</u>	<u>1.563</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>1.600.732</u>	<u>4.771</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	7	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	2.608
Overført resultat		-8.730.905	220
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-8.230.905</u>	<u>3.328</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Hensættelse til negativ egenkapital i dattervirksomhed	3	8.339.714	0
Gæld til tilknyttet virksomhed		1.462.926	1.433
Skyldig skat		18.997	0
Anden gæld		10.000	10
		<u>9.831.637</u>	<u>1.443</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>1.600.732</u>	<u>4.771</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8		
Efterfølgende begivenheder	9		
Personaleforhold	10		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CJ Ejendommen Fuglebakken Holding A/S for 1. januar - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab for koncernen, idet koncernen ikke samlet overstiger størrelsesgrænserne for små koncerner, jf. årsregnskabslovens § 110.

### Resultatopgørelsen

#### Kapitalandel i dattervirksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder årets afholdte omkostninger til administration af selskabet herunder revision.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter m.v.

#### Skat af ordinært resultat

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden. 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 og forskydning 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Balancen

#### Kapitalandel i dattervirksomhed

Kapitalandel i dattervirksomhed måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Væsentlig usikkerhed med indregning og måling

Selskabets datterselskab har i forbindelse med salget af en ejendom afgivet sædvanlige sælgergarantier samt visse lejeantantier.

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 lejeantantien. Udfaldet af disse drøftelser kan føre til at det endelige tab på lejeantantien afviger fra den opgjorte hensættelse og dermed den indre værdi af datterselskabet.

Den opgjorte hensættelse svarer til selskabets bedste skøn.

#### 3 Finansielle anlægsaktiver

	Kapital- andel i datter- virksom- hed
Kostpris 1. januar 2016	600.000
Kostpris 31. december 2016	600.000
Værdireguleringer 1. januar 2016	2.608.022
Indregnet andel af årets resultat efter skat	-11.547.736
	-8.939.714
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	-8.339.714
Hensættelse til negativ egenkapital i dattervirksomhed	8.339.714
	0

Der er ikke afsat udbytte i dattervirksomheden i 2016.

Den under note 9 anførte kapitalforhøjelse påtænkes anvendt til reetablering af egenkapitalen i CJ Ejendommen Fuglebakken A/S

	Hjemsted	Stemme- og ejer- andel
<b>Dattervirksomhed</b>		
CJ Ejendommen Fuglebakken A/S	Frederiksberg	100 %

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	2016	2015
		tkr.
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter selskabsskat	0	2
	0	2
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.310	29
Øvrige renteomkostninger	0	1
Bankgebyrer	850	0
	3.160	30
<b>6 Skat af ordinært resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-3.011	0
Ændring udskudt skat	444	9
	-2.567	9

### 7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier á nominelt 1 kr. Ingen aktie er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har på balancetidspunktet ikke ændret siden stiftelsen den 15. juli 2008.

Bevægelserne i egenkapitalen specificeres således:

	Selskabs- kapital	Nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	2.608.022	219.927	3.327.949
Overført, jf. resultatdisponering	0	-2.608.022	-8.950.832	-11.558.854
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	500.000	0	-8.730.905	-8.230.905

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Noter**

#### **8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

##### **Sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden. Som administrationselskab 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. pr. 31. december 2016. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### **9 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 kontakt kapitalforhøjelse på 10.000 tkr. fra selskabets nuværende aktionærer. Herefter er selskabets egenkapital reetableret.

#### **10 Personaleforhold**

Selskabet har ingen ansatte.

Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.