



Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
Telefax: +45 70 14 14 88  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

**Ejendomsselskabet af**  
**20/1 2012 ApS**  
c/o Advokatfirmaet Krebs Kalundborgvej 210  
4300 Holbæk  
CVR-nr. 34217637

## **Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2016.

---

Henrik Nicolai Krebs  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	3
Selskabsoplysninger .....	4
Anvendt regnskabspraxis.....	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december .....	7
Balance 31. december .....	8
Noter.....	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 20/1 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14. juni 2016

### Direktionen

Henrik Nicolai Krebs

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 20/1 2012 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 20/1 2012 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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. I overensstemmelse med revisorloven overholder vi ikke de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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.

Holbæk, den 14. juni 2016

### Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen  
Partner, registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet af 20/1 2012 ApS  
c/o Advokatfirmaet Krebs Kalundborgvej 210  
4300 Holbæk

CVR-nummer: 34217637  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Henrik Nicolai Krebs

### Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen  
Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk

Kontaktperson:  
Carsten Thomsen

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 20/1 2012 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år, scrapværdi 40%
Grund	afskrives ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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.

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

Note	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>92.712</b>	<b>1.050</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	21.753	0
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>70.959</b>	<b>1.050</b>
Andre finansielle indtægter	0	1
Andre finansielle omkostninger	42.161	123
<b>Resultat før skat</b>	<b>28.798</b>	<b>928</b>
Skat af årets resultat	7.338	221
<b>Årets resultat</b>	<b>21.460</b>	<b>707</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført fra tidligere år	685.134	-22
Årets resultat	21.460	707
<b>Til disposition</b>	<b>706.595</b>	<b>685</b>
Overført til næste år	706.595	685
<b>Disponeret i alt</b>	<b>706.595</b>	<b>685</b>



Note	<b>Balance 31. december</b>	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	2.428.466	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.428.466</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.428.466</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	39.565	44
	Udskudt skatteaktiv	4.786	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>44.351</b>	<b>44</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>259.642</b>	<b>1.015</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>303.993</b>	<b>1.059</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.732.459</b>	<b>1.059</b>

Note	Balance 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	706.595	685
1	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>786.595</b>	<b>765</b>
2	Langfristede gældsforpligtelser	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.832.981	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	23.400	0
	Kortfristet del af langfristet gæld	-67.257	0
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.789.124</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	67.257	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.531	52
	Varmeregnskab	7.600	0
	Selskabsskat	6.402	201
	Anden gæld	40.950	41
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>156.740</b>	<b>294</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.945.864</b>	<b>294</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.732.459</b>	<b>1.059</b>
3	Selskabets væsentligste aktiviteter		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter m.v.		

<b>Noter</b>	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

<b>1 Egenkapital</b>	<b>Virksomheds- kapital DKK</b>	<b>Overført resultat DKK</b>	<b>I alt DKK</b>
Saldo primo	80.000	685.134	765.134
Årets resultat	0	21.460	21.460
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>706.595</b>	<b>786.595</b>

**2 Langfristede gældsforpligtelser**  
Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 1.584

**3 Selskabets væsentligste aktiviteter**  
Selskabets aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Realkreditpantebrev kr. 1.243.000 og kr. 722.000 med pant i matr. nr. 7i, Ladegården, Holbæk Jorder  
Ejendommen har været byfornyset og i den forbindelse er der taget pant for de indeksregulerede statslån på kr. 937.800

**5 Eventualposter m.v.**  
Ingen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Nicolai Krebs

direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet af 20/1 2012 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-506716576635

IP: 5.103.128.35

14-06-2016 kl. 10:51:55 UTC

NEM ID 

## Carsten Thomsen

registreret revisor

På vegne af: Revision og Rådgivningsgruppen Registreret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33771177-RID:36115426

IP: 194.150.115.5

14-06-2016 kl. 18:21:30 UTC

NEM ID 

## Henrik Nicolai Krebs

dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet af 20/1 2012 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-506716576635

IP: 5.103.128.35

15-06-2016 kl. 07:46:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J712B-TUTG5-WG4YZ-UD50Z-PDKKE-INHPC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>