

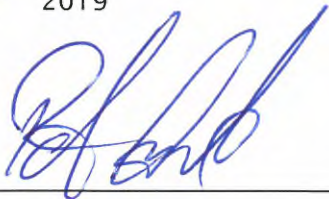
## Ejendomme af 1. januar 2012 ApS

Sankt Annæ Plads 13, st.th., 1250 København K.

CVR-nr. 35 03 28 00  
Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13/5 2019

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 16

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomme af 1. januar 2012 ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

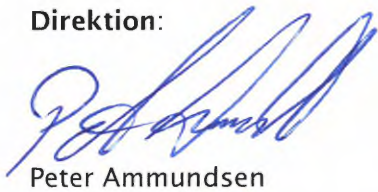
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2019

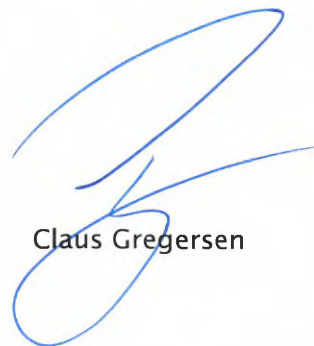
**Direktion:**



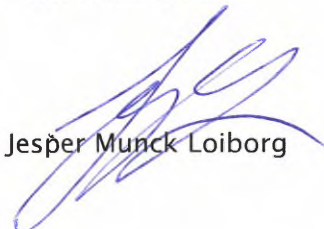
Peter Ammundsen



Peter Krarup Lange



Claus Gregersen



Jesper Munck Loiborg

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

**Til kapitalejerne i Ejendomme af 1. januar 2012 ApS**

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomme af 1. januar 2012 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **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 regnskabet". 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.



Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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.

## Ejendomme af 1. januar 2012 ApS Årsrapport for 2018

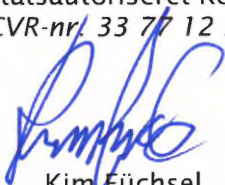
---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

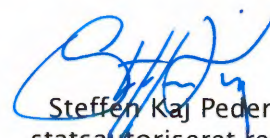
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 13. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31



Kim Fücksel  
statsautoriseret revisor  
mne 9291



Steffen Kaj Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne 34357

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

### **Selskabet**

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS  
Sankt Annæ Plads 13, st.th.  
1250 København K.

CVR-nr. 35 03 28 00

### **Hjemsted**

Københavns Kommune

### **Direktion**

Peter Ammundsen  
Peter Krarup Lange  
Claus Gregersen  
Jesper Munck Loiborg

### **Revision**

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### **Aktionærer pr. 31. december 2018**

Skandinavisk Holding A/S, København  
KFI Figros ApS, Kgs. Lyngby

Begge selskabets aktionærer ejer over 5% af aktiekapitalen

Selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab, København.

## **LEDELSESBERETNING**

Selskabets hovedaktivitet er afviklet i året.

Årets resultat for 2018 er påvirket af salget af selskabets ejendom.

Årets resultat udgør et overskud på 1.030.312 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Selskabet forventes at træde i solvent likvidation i forbindelse med generalforsamlingen og dette har ikke nogen regnskabsmæssige påvirkning.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomme af 1. januar 2012 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 historisk kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinst og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kurs på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra selskabets ejendomme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger omfatter renter, resultat af finansielle instrumenter samt kursregulering af prioritetsgæld.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, 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.

Udskudt skat indregnes efter gældsmetoden og omfatter alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførbare skattemæssige underskud, indregnes i balancen, såfremt det er sandsynligt, at aktivet vil blive udnyttet. Udskudt skat måles efter gældende

skatteregler og med den skattesats, der forventes at være gældende, når de midlertidige forskelle udlignes. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatserne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab og dette selskabs danske koncernforbundne virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i dattervirksomhederne i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til købspris med tillæg af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme i balancen til dagsværdi. Ved opgørelsen af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model eller til faktisk salgspris, hvis denne er kendt. Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelse af markedsniveauet.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes netto i resultatopgørelsen under "Værdireguleringer af investeringsaktiver". Fortjeneste og tab ved afhændelse af investerings- ejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Driftsmidler og inventar afskrives over 5 år. Restværdien og restlevetiden af et aktiv revurderes ved udgangen af hver regnskabsperiode.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til den værdi, hvortil de efter en individuel vurdering skønnes at indgå med. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

#### **Gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenue med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

**RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR – 31. DECEMBER**

	<u>note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Nettoomsætning		1.238.105	6.039.667
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.759.084</u>	<u>-496.485</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-520.979</b>	<b>5.543.182</b>
Personaleomkostninger	1	-183.675	-556.136
Af- og nedskrivninger	2	<u>0</u>	<u>-3.138</u>
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-704.654</b>	<b>4.983.908</b>
Tab ved salg af investeringsejendom		-562.942	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>3.830.724</u>
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-1.267.596</b>	<b>8.814.633</b>
Andre finansielle indtægter	3	985.118	2.076.587
Andre finansielle udgifter	4	<u>-1.682.210</u>	<u>-2.222.079</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.964.688</b>	<b>8.669.141</b>
Skat af årets resultat	5	<u>2.995.000</u>	<u>-2.126.824</u>
<b>Årets resultat</b>	6	<u><b>1.030.312</b></u>	<u><b>6.542.317</b></u>



# Ejendomme af 1. januar 2012 ApS

## Årsrapport for 2018

---

### BALANCE PR. 31. DECEMBER

Aktiver	<u>note</u>	<u>31.12.2018</u> kr.	<u>31.12.2017</u> kr.
Investeringsejendomme		0	67.500.000
Driftsmidler og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>67.500.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>67.500.000</u></b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		15.230.970	0
Andre tilgodehavender		1.347.502	414.024
Tilgodehavende selskabsskat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>16.578.472</u></b>	<b><u>414.024</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>16.578.472</u></b>	<b><u>414.024</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>16.578.472</u></b>	<b><u>67.914.024</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

<b>Passiver</b>	<u>note</u>	<u>31.12.2018</u> kr.	<u>31.12.2017</u> kr.
Indskudskapital	7	1.095.890	1.095.890
Overført resultat		<u>6.964.734</u>	<u>5.934.422</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>8.060.624</u></b>	<b><u>7.030.312</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>11.410.000</u>
<b>Hensættelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>11.410.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>27.621.850</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>27.621.850</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	199.023
Gæld til realkreditinstitutter, kortfristet del		0	3.933.497
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.068.011
Skyldig selskabsskat		8.415.000	89.000
Anden gæld		<u>102.848</u>	<u>9.562.331</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b><u>8.517.848</u></b>	<b><u>21.851.862</u></b>
<b>Gæld i alt</b>		<b><u>8.517.848</u></b>	<b><u>49.473.712</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.578.472</u></b>	<b><u>67.914.024</u></b>
Eventualforpligtelser	8		



## Ejendomme af 1. januar 2012 ApS Årsrapport for 2018

---

### EGENKAPITALOPGØRELSE

	Indskuds- kapital	Overført Resultat	I alt
Balance pr. 01.01.2018	1.095.890	5.934.422	7.030.312
Årets resultat	0	1.030.312	1.030.312
<b>Balance pr. 31.12.2018</b>	<b>1.095.890</b>	<b>6.964.734</b>	<b>8.060.624</b>

	Indskuds- kapital	Overført Resultat	I alt
Balance pr. 01.01.2017	1.095.890	-607.895	487.995
Årets resultat	0	6.542.317	6.542.317
<b>Balance pr. 31.12.2017</b>	<b>1.095.890</b>	<b>5.934.422</b>	<b>7.030.312</b>

# Ejendomme af 1. januar 2012 ApS

## Årsrapport for 2018

### NOTER

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	168.900	511.746
Pensioner	13.512	40.536
Andre omkostninger til social sikring	1.263	3.853
<b>I alt</b>	<b>183.675</b>	<b>556.136</b>

Det gennemsnitlige antal medarbejdere har i regnskabsåret udgjort 1, svarende til året før

### 2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Driftsmidler og inventar
Kostpris pr. 01.01.	71.073.450	24.000
Tilgang til kostpris	0	0
Afgang til kostpris	-71.073.450	0
<b>Kostpris pr. 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>24.000</b>
Værdireguleringer pr. 01.01.	-3.573.450	0
Årets dagsværdi reguleringer	0	0
Afgang	3.573.450	0
<b>Værdireguleringer pr. 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger pr.01.01.	0	24.000
Årets af- og nedskrivninger	0	0
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>24.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteswap regulering	985.118	1.829.930
Amortisering af prioritetsgæld	0	246.657
<b>I alt</b>	<b>985.118</b>	<b>2.076.587</b>
<b>4. Andre finansielle udgifter</b>		
Prioritetsrenter	1.237.070	1.822.530
Amortisering af prioritetsgæld	397.622	0
Tilknyttede virksomheder (Cashpool)	45.684	394.453
Andre	1.834	5.096
<b>I alt</b>	<b>1.682.210</b>	<b>2.222.079</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	8.415.000	89.000
Ændring i udskudt skat	-11.410.000	2.037.824
<b>I alt</b>	<b>-2.995.000</b>	<b>2.126.824</b>
<b>6. Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	1.030.312	6.542.317
<b>I alt</b>	<b>1.030.312</b>	<b>6.542.317</b>

## NOTER

### 7. Indskudskapital

	31.12.2018	31.12.2017
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Indskudskapital 01.01.	<u>1.095.890</u>	<u>1.095.890</u>
<b>Indskudskapital 31.12.</b>	<b><u>1.095.890</u></b>	<b><u>1.095.890</u></b>
Indskudskapitalen består af 109.589.000 anparter af kr. 0,01		<u>1.095.890</u>

Der har ikke været ændringer i indskudskapitalen siden selskabets stiftelse 1. januar 2012.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.  
Selskabet indgår i sambeskatningen med Chr. Augustinus Fabrikker Akts.