

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS

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

CVR-nr. 35 03 28 00

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 4/4 2018

Dirigent



21. marts 2018

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS
Årsrapport for 2017

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
LEDELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	3
SELSKABSOPLYSNINGER	6
LEDELSESBERETNING	7
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	8
RESULTATOPGØRELSE	10
BALANCE	11
EGENKAPITALOPGØRELSE	13
NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN	13

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS Årsrapport for 2017

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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.

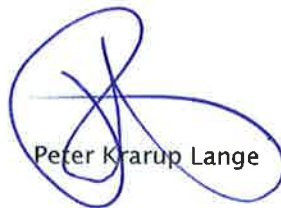
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2018

Direktion:



Peter Ammundsen



Peter Krarup Lange



Lindy Larsen



Jesper Munk Løiborg

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomme af 1. januar 2012 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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.
- 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.

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS Årsrapport for 2017

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 4. april 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Kim Fuchsel
statsautoriseret revisor
mne 9291


Steffen Kaj Pedersen
statsautoriseret revisor
mne 34357

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS Årsrapport for 2017

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
Lindy Larsen
Jesper Munck Loiborg

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Aktionærer pr. 31. december 2017

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 at besidde ejendomme samt aktiviteter knyttet hertil.

Årets resultat for 2017 er væsentligt påvirket af lejeindtægter fra den aftale om langtidsudlejning der blev indgået sidste år. Resultatet er desuden positivt påvirket af en regulering af selskabets sidste ejendom til dagsværdi, idet selskabet har indgået aftale om salg af ejendommen efter regnskabsårets udløb.

Årets resultat udgør et overskud på 6.542.317 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Selskabet forventes at træde i solvent likvidation når ejendommen er solgt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning udover det ovenfor anførte.

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS Årsrapport for 2017

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 tilbageførslers 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

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS Årsrapport for 2017

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 ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model eller til faktisk salgspri, 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 indregnes tomgangsleje for en passende periode. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelse af markedsniveauet.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes netto i resultatopgørelsen under "Værdireguleringer af investeringsaktiver". Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeings-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.

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS
Årsrapport for 2017

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		6.039.667	31.254
Andre eksterne omkostninger		<u>-496.485</u>	<u>-3.314.098</u>
Bruttoresultat		5.543.182	-3.282.844
Personaleomkostninger	1	-556.136	-556.191
Af- og nedskrivninger	2	<u>-3.138</u>	<u>-6.588</u>
Bruttoresultat før værdireguleringer		4.983.908	-3.845.623
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>3.830.724</u>	<u>5.087.417</u>
Bruttoresultat efter værdireguleringer		8.814.633	1.241.794
Andre finansielle indtægter	3	2.076.587	585.821
Andre finansielle udgifter	4	<u>-2.222.079</u>	<u>-2.053.451</u>
Resultat før skat		8.669.141	-225.836
Skat af årets resultat	5	<u>-2.126.824</u>	<u>89.018</u>
Årets resultat	6	<u>6.542.317</u>	<u>-136.818</u>

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS
Årsrapport for 2017

BALANCE PR. 31. DECEMBER

<u>Aktiver</u>	<u>note</u>	<u>31.12.2017</u> <u>kr.</u>	<u>31.12.2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		67.500.000	73.627.139
Driftsmidler og inventar		0	3.138
Materielle anlægsaktiver i alt	2	67.500.000	73.630.277
Anlægsaktiver i alt		67.500.000	73.630.277
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	1.276.527
Andre tilgodehavender		414.024	2.599.847
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.435.102
Tilgodehavender i alt		414.024	5.311.476
Omsætningsaktiver i alt		414.024	5.311.476
Aktiver i alt		67.914.024	78.941.753

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS
Årsrapport for 2017

BALANCE PR. 31. DECEMBER

<u>Passiver</u>	<u>note</u>	<u>31.12.2017</u> <u>kr.</u>	<u>31.12.2016</u> <u>kr.</u>
Indskudskapital	7	1.095.890	1.095.890
Overført resultat		<u>5.934.422</u>	<u>-607.896</u>
Egenkapital i alt		<u>7.030.312</u>	<u>487.994</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>11.410.000</u>	<u>9.372.176</u>
Hensættelser i alt		<u>11.410.000</u>	<u>9.372.176</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>27.621.850</u>	<u>37.757.263</u>
Langfristet gæld i alt		<u>27.621.850</u>	<u>37.757.263</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		199.023	2.782.048
Gæld til realkreditinstitutter, kortfristet del		3.933.497	4.629.951
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.068.011	13.148.868
Skyldig selskabsskat		89.000	0
Anden gæld		<u>9.562.331</u>	<u>10.763.453</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>21.851.862</u>	<u>31.324.320</u>
Gæld i alt		<u>49.473.712</u>	<u>69.081.583</u>
Passiver i alt		<u>67.914.024</u>	<u>78.941.753</u>
Eventualforpligtelser	8		

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS
Årsrapport for 2017

EGENKAPITALOPGØRELSE

<u>31. december 2017 i kr.</u>	<u>Indskuds- kapital</u>	<u>Overført Resultat</u>	<u>I alt</u>
Balance pr. 1. januar 2017	1.095.890	-607.895	487.995
Årets resultat	0	6.542.317	6.542.317
Balance pr. 31. december 2017	1.095.890	5.934.422	7.030.312

<u>31. december 2016 i kr.</u>	<u>Indskuds- kapital</u>	<u>Overført Resultat</u>	<u>I alt</u>
Balance pr. 1. januar 2016	1.095.890	-471.077	624.813
Årets resultat	0	-136.818	-136.818
Balance pr. 31. december 2016	1.095.890	-607.895	487.995

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS Årsrapport for 2017

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger	511.746	511.313
Pensioner	40.536	40.536
Andre omkostninger til social sikring	3.853	4.342
I alt	556.136	556.191

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

2. Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Driftsmidler og inventar
Kostpris pr. 1. januar 2017	80.781.313	24.000
Tilgang til kostpris	292.137	0
Afgang til kostpris	-10.000.000	0
Kostpris pr.31.december 2017	71.073.450	24.000
Værdireguleringer pr. 1. januar 2017	-7.154.174	0
Årets dagsværdi reguleringer	3.830.724	0
Afgang	-250.000	0
Værdireguleringer pr.31.december 2017	-3.573.450	0
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2017	0	20.862
Årets af- og nedskrivninger	0	3.138
Af- og nedskrivninger pr.31.december 2017	0	24.000
Regnskabsmæssig værdi pr.31.december 2017	67.500.000	0

Forudsætning ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Dagsværdien er opgjort til faktisk salgsspris aftalt efter balancedagen, fratrukket forventede salgskostninger.

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS
Årsrapport for 2017

NOTER

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteswap regulering	1.829.930	407.030
Amortisering af prioritetsgæld	<u>246.657</u>	<u>178.791</u>
I alt	<u>2.076.587</u>	<u>585.821</u>
4. Andre finansielle udgifter		
Prioritetsrenter	1.822.530	2.020.852
Tilknyttede virksomheder	394.453	0
Andre	<u>5.096</u>	<u>32.599</u>
I alt	<u>2.222.079</u>	<u>2.053.451</u>
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	89.000	-1.435.102
Ændring i udskudt skat	<u>2.037.824</u>	<u>1.346.084</u>
I alt	<u>2.126.824</u>	<u>-89.018</u>
6. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>6.542.317</u>	<u>-136.818</u>
I alt	<u>6.542.317</u>	<u>-136.818</u>

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS Årsrapport for 2017

NOTER

7. Indskudskapital

	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Indskudskapital 1.januar	<u>1.095.890</u>	<u>1.095.890</u>
Indskudskapital 31.december	<u>1.095.890</u>	<u>1.095.890</u>
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. Langfristet gæld

Af den langfristede gæld forfalder 11.859.923 kr. efter 5 år, mod 15.804.044 kr. ved udgangen af 2016.

9. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 32.110.721 er der afgivet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december udgør 67.500.000 kr.