

EJENDOMME AF 1. JANUAR 2012 ApS

Sydmarken 42
2860 Søborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2016

Kathrin Eymer
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMME AF 1. JANUAR 2012 ApS Sydmarken 42 2860 Søborg
	CVR-nr: 35032800 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Danske Bank Holmens Kanal 2 1060 København K DK Danmark
Revisor	PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Strandvejen 44 2900 Hellerup DK Danmark CVR-nr: 33771231 P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomme af 1. januar 2012 ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 20/05/2016

Direktion

Claus Bagger

Jesper Munck Loiborg

Lindy Mejnert Larsen

Peter Krarup Lange

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMME AF 1. JANUAR 2012 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMME AF 1. JANUAR 2012 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, 20/05/2016

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Jakob Brasted
statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at besidde ejendomme samt aktiviteter knyttet hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2015 er væsentligt påvirket af en regulering af ejendommene til dagsværdi på t.kr. -12.241,6 og udgør herefter et underskud på t.kr. 7.103,0, hvilket ikke er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for Ejendomme af 1. januar 2012 ApS for 1. januar - 31. december 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

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 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 og 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 A/S og dette selskabs danske koncernforbundne virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i dattervirksomhederne i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

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. 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 bedømmelser af markedsniveauet.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes netto i resultatopgørelsen under "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Driftsmidler og inventar afskrives over 5 år.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser på investeringsaktiver måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		6.277.013	6.804.983
Eksterne omkostninger		-1.870.309	-1.886.448
Bruttoresultat		4.406.704	4.918.535
Personaleomkostninger	1	-486.741	-617.734
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.588	-6.588
Andre driftsomkostninger		-12.335.501	-724.826
Resultat af ordinær primær drift		-8.422.126	3.569.387
Andre finansielle indtægter	2	1.344.483	217.156
Øvrige finansielle omkostninger	3	-2.263.848	-5.113.600
Ordinært resultat før skat		-9.341.491	-1.327.057
Skat af årets resultat	4	2.238.468	320.773
Årets resultat		-7.103.023	-1.006.284
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.103.023	-1.006.284
I alt		-7.103.023	-1.006.284

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		57.883.356	70.124.947
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.726	16.314
Materielle anlægsaktiver i alt	5	57.893.082	70.141.261
Anlægsaktiver i alt		57.893.082	70.141.261
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.937.278	8.836.955
Tilgodehavende skat			453.853
Andre tilgodehavender		31.875	
Tilgodehavender i alt		6.969.153	9.290.808
Likvide beholdninger			669.801
Omsætningsaktiver i alt		6.969.153	9.960.609
Aktiver i alt		64.862.235	80.101.870

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.095.890	1.095.890
Overført resultat		-471.078	6.631.945
Egenkapital i alt	6	624.812	7.727.835
Hensættelse til udskudt skat		8.026.092	10.730.600
Hensatte forpligtelser i alt		8.026.092	10.730.600
Gæld til realkreditinstitutter		42.604.772	47.181.278
Langfristede gældsforpligtelser i alt		42.604.772	47.181.278
Gæld til realkreditinstitutter		4.624.205	4.604.374
Skyldig selskabsskat		453.896	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.528.458	9.857.783
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.606.559	14.462.157
Gældsforpligtelser i alt		56.211.331	61.643.435
Passiver i alt		64.862.235	80.101.870

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Løn og gager	447.770	573.392
Pensionsbidrag	35.462	39.852
Andre omkostninger til social sikring	3.509	4.490
	486.741	617.734

2. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Renteswap regulering	1.339.624	0
Kursregulering af prioritetsgæld	0	217.154
Diverse renteindtægter	4.859	2
	1.344.483	217.156

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	-2.175.706	-2.304.329
Kursregulering af prioritetsgæld	-68.504	0
Renteswap regulering	0	-2.808.732
Diverse renteomkostninger	-19.638	-539
	-2.263.848	-5.113.600

4. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	-453.896	453.853
Ændring af udskudt skat	-12.144	-136.209
Regulering vedrørende tidligere år	2.704.508	3.129
	2.238.468	320.773

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Bygninger	Grunde	Driftsmateriel og inventar mv.
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	56.724.947	13.400.000	24.000
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	56.724.947	13.400.000	24.000
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	-12.241.591	0	0
Opskrivninger ultimo	-12.241.591	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	7.686
Årets afskrivning	0	0	6.588
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	14.274
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.483.356	13.400.000	9.726

6. Egenkapital i alt

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	1.095.890	6.631.945	7.727.835
Årets resultat	0	-7.103.023	-7.103.023
Egenkapital ultimo	1.095.890	-471.078	624.812

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.