

EJENDOMME AF 1. JANUAR 2012 ApS

Sydmarken 42
2860 Søborg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/04/2017

Kathrin Eymer
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMME AF 1. JANUAR 2012 ApS Sydmarken 42 2860 Søborg
	CVR-nr: 35032800 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Danske Bank Holmens Kanal 2 1060 København K DK Danmark
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup DK Danmark CVR-nr: 33771231 P-enhed: 1016976276

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 30/03/2017

Direktion

Claus Bagger

Jesper Munck Loiborg

Lindy Mejnert Larsen

Peter Krarup Lange

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJENDOMME AF 1. JANUAR 2012 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMME AF 1. JANUAR 2012 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 2016 - 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 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 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 regnskabet

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. 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 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 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 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.

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.

Hellerup, 30/03/2017

Torben Jensen
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 2016 er væsentligt påvirket af en regulering af ejendommene til dagsværdi på kr. 5.087.417, som delvis modsvarer den nedskrivning, der blev foretaget i 2015.

Reguleringen er foretaget som følge af, at der er indgået langtids lejeaftale for den ene ejendom, mens den anden ejendom er afhændet pr. 1. marts 2017.

Årets resultat udgør et underskud på kr. 136.818, hvilket ikke er tilfredsstillende.

Selskabet har pr. 31. december 2016 tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorved selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabslovens §119. Tabet af selskabskapitalen er behandlet på selskabets ordinære generalforsamling.

Selskabskapitalen forventes genetableret som led i selskabets ordinære drift eller ved salg af ejendommene.

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 2016 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

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 ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

Restværdien og restlevetiden af et aktiv er revurderet 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 forventet tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser på investeringsaktiver måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		31.254	6.277.013
Eksterne omkostninger		-3.314.098	-1.870.309
Bruttoresultat		-3.282.844	4.406.704
Personaleomkostninger	1	-556.191	-486.741
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.588	-6.588
Andre driftsomkostninger		5.087.417	-12.335.501
Resultat af ordinær primær drift		1.241.794	-8.422.126
Andre finansielle indtægter	2	585.821	1.344.483
Øvrige finansielle omkostninger	3	-2.053.451	-2.263.848
Ordinært resultat før skat		-225.836	-9.341.491
Skat af årets resultat	4	89.018	2.238.468
Årets resultat		-136.818	-7.103.023
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-136.818	-7.103.023
I alt		-136.818	-7.103.023

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		73.627.139	57.883.356
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.138	9.726
Materielle anlægsaktiver i alt	5	73.630.277	57.893.082
Anlægsaktiver i alt		73.630.277	57.893.082
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.276.527	6.937.278
Tilgodehavende skat		1.435.102	
Andre tilgodehavender		2.599.847	31.875
Tilgodehavender i alt		5.311.476	6.969.153
Omsætningsaktiver i alt		5.311.476	6.969.153
Aktiver i alt		78.941.753	64.862.235

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		1.095.890	1.095.890
Overført resultat		-607.896	-471.078
Egenkapital i alt		487.994	624.812
Hensættelse til udskudt skat		9.372.176	8.026.092
Hensatte forpligtelser i alt		9.372.176	8.026.092
Gæld til realkreditinstitutter		37.757.263	42.604.772
Langfristede gældsforpligtelser i alt		37.757.263	42.604.772
Gæld til realkreditinstitutter		4.629.951	4.624.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.782.048	
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		13.148.868	
Skyldig selskabsskat			453.896
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.763.453	8.528.458
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		31.324.320	13.606.559
Gældsforpligtelser i alt		69.081.583	56.211.331
Passiver i alt		78.941.753	64.862.235

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.095.890	-471.078	624.812
Årets resultat		-136.818	-136.818
Egenkapital, ultimo	1.095.890	-607.896	487.994

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	511.313	447.770
Pensionsbidrag	40.536	35.462
Andre omkostninger til social sikring	4.342	3.509
	556.191	486.741

2. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Renteswap regulering	407.030	1.339.624
Kursregulering af prioritetsgæld	178.791	0
Diverse renteindtægter	0	4.859
	585.821	1.344.483

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	-2.020.852	-2.175.706
Kursregulering af prioritetsgæld	0	-68.504
Renteswap regulering	0	0
Diverse renteomkostninger	-32.599	-19.638
	-2.053.451	-2.263.848

4. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.435.102	-453.896
Ændring af udskudt skat	0	-12.144
Regulering vedrørende tidligere år	-1.346.084	2.704.508
	89.018	2.238.468

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	10.656.366	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	67.381.313	13.400.000	24.000
Værdireguleringer primo	-12.241.591	0	0
Årets dagsværdireguleringer	5.087.417	0	0
Værdireguleringer ultimo	-7.154.174	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	14.274
Årets afskrivning	0	0	6.588
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	20.862
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.227.139	13.400.000	3.138

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 42.387.214 er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 73.627.139.