

# Ejendomsselskabet af 28. januar 2013

## ApS

Bibliotekvej 53 A, st., 2650 Hvidovre

CVR-nr. 35 05 50 37

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2016.

---

Steen Fladholdt Jensen  
Dirigent

BUUS JENSEN I/S  
Lersø Parkalle 112  
2100 København Ø  
CVR 1611 9040

T +45 3929 0800  
F +45 3929 3088  
w [www.buusjensen.dk](http://www.buusjensen.dk)

*An independent member firm of  
Moore Stephens International Limited*  
**MOORE STEPHENS**

Medlem af:  
 **RevisorGruppen Danmark**

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 28. januar 2013 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 23. maj 2016

**Direktion**

Steen Fladholdt Jensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 28. januar 2013 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 28. januar 2013 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen og er som følge heraf omfattet af selskabslovens § 119. Der henvises i den forbindelse til note 4 vedrørende ledelsens redegørelse.

### **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.

København, den 23. maj 2016

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Henrik Paaske  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 28. januar 2013 ApS Bibliotekvej 53 A, st. 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 35 05 50 37
	Stiftet: 6. marts 2013
	Hjemsted: Hvidovre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Steen Fladholdt Jensen
<b>Revision</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Ejerlighed nr. 1 af matr. 21 bi Hvidovre, Risbjerg, beliggende Biblioteksvej 53 A, stuen, 2650 Hvidovre.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold i årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling i årsregnskabet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 67.717 kr. mod 45.290 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -11.891 kr. mod -30.570 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab med de deraf skærpede krav til selskabets ledelse. Selskabets ledelse har iværksat tiltag for at retablere selskabets egenkapital.

Selskabets årsregnskab er på den baggrund aflagt efter going concern princippet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 28. januar 2013 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til ejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i 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 og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de 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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>67.717</b>	<b>45.290</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.932	-40.932
<b>Driftsresultat</b>	<b>26.785</b>	<b>4.358</b>
Andre finansielle indtægter	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	-42.676	-42.928
<b>Resultat før skat</b>	<b>-15.891</b>	<b>-38.570</b>
1 Skat af årets resultat	4.000	8.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-11.891</b>	<b>-30.570</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-11.891	-30.570
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-11.891</b>	<b>-30.570</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>1.062.731</u>	<u>1.103.663</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.062.731</u>	<u>1.103.663</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.062.731</u></b>	<b><u>1.103.663</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.135
Udskudte skatteaktiver	<u>16.000</u>	<u>12.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.000</u>	<u>15.135</u>
Likvide beholdninger	<u>48.573</u>	<u>18.901</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>64.573</u></b>	<b><u>34.036</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.127.304</u></b>	<b><u>1.137.699</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	-56.412	-44.521
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.588</b>	<b>35.479</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	551.661	579.375
Langfristede gældsforpligtelser i alt	551.661	579.375
Kortfristet del af langfristet gæld	26.500	25.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til associerede virksomheder	468.793	450.632
Anden gæld	46.762	36.532
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	552.055	522.845
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.103.716</b>	<b>1.102.220</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.127.304</b>	<b>1.137.699</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-4.000	-8.000
	<u><b>-4.000</b></u>	<u><b>-8.000</b></u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	1.175.294	1.175.294
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>1.175.294</b></u>	<u><b>1.175.294</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-71.631	-30.699
Årets afskrivninger	-40.932	-40.932
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<u><b>-112.563</b></u>	<u><b>-71.631</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>1.062.731</b></u>	<u><b>1.103.663</b></u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-44.521	-13.951
Årets overførte overskud eller underskud	-11.891	-30.570
	<u><b>-56.412</b></u>	<u><b>-44.521</b></u>

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab med de deraf skærpede krav til selskabets ledelse. Selskabets ledelse har iværksat tiltag for retablere selskabets egenkapital.

Derudover har selskabets hovedanpartshaver givet tilsagn om at tilføre selskabet likviditet såfremt dette måtte vise sig nødvendigt.

Selskabets årsregnskab er på den baggrund aflagt efter going concern princippet.

## Noter

---

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>26.500</u>	<u>445.660</u>	<u>578.160</u>	<u>605.056</u>
	<u><b>26.500</b></u>	<u><b>445.660</b></u>	<u><b>578.160</b></u>	<u><b>605.056</b></u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 578 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.063 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 10, der giver pant i grunde og bygninger.