

Ejendomsselskabet af 25. januar 1971 I A/S

Baunegårdsvej 4

2820 Gentofte

CVR-nr. 36668717

Årsrapport for 2015

41. regnskabsår

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

Flemmin Snoer Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ejendomsselskabet af 25. januar 1971 I A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 25. januar 1971 I A/S.

Årsrapporten aflægges 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 18. april 2016

Direktion

Flemming Snoer Christensen
Direktør

Birgit Rosendal Kjærgaard
Direktør

Bestyrelse

Mia Kjærgaard Christensen
Formand

Birgit Rosendal Kjærgaard

Signe Kjærgaard Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 25. januar 1971 I A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 25. januar 1971 I A/S for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hørsholm, den 18. april 2016

Revisorkompagniet

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 34045607

Bjarne Bastved

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

Ejendomsselskabet af 25. januar 1971 I A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet af 25. januar 1971 I A/S Baunegårdsvej 4 2820 Gentofte
CVR-nr.	36668717
Stiftelsesdato	20. maj 1976
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Mia Kjærgaard Christensen, Formand Birgit Rosendal Kjærgaard Signe Kjærgaard Christensen
Direktion	Flemming Snoer Christensen, Direktør Birgit Rosendal Kjærgaard, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Ryvang Trælast I A/S
Moderselskab	Ryvang Trælast I A/S
Tilknyttede virksomheder	KNP Rantzausgade 62-64 ApS
Revisor	Revisorkompagniet Godkendt Revisionsanpartsselskab Hovedgaden 28, 2. sal 2970 Hørsholm CVR-nr.: 34045607
Kontaktpersoner	Bjarne Bastved, Registreret revisor FSR - danske revisorer
Pengeinstitut	Nordea A/S Vesterbrogade 8 1620 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 5.732.888, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 110.926.725, og en egenkapital på kr. 62.818.991.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 25. januar 1971 I A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende

Anvendt regnskabspraksis

vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	86.824.840
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	803.400

Der afskrives ikke på grunde.

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

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.896.945	7.419.948
Personaleomkostninger	1	-1.529.091	-1.637.753
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-358.628	-1.034.156
Driftsresultat		5.009.226	4.748.039
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		719.463	752.089
Finansielle indtægter	2	166.405	-7.999
Finansielle omkostninger	3	-576.922	-1.442.574
Resultat før skat		5.318.172	4.049.555
Skat af årets resultat		414.716	-1.936.312
Årets resultat		5.732.888	2.113.243
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.700.000	5.700.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-780.537	-4.247.911
Overført resultat		813.425	661.155
		5.732.888	2.113.244

Ejendomsselskabet af 25. januar 1971 I A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		86.824.840	86.361.278
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		803.400	0
Materielle anlægsaktiver		87.628.240	86.361.278
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	7.387.150	8.167.687
Finansielle anlægsaktiver		7.387.150	8.167.687
Anlægsaktiver		95.015.390	94.528.965
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.204.415	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.564.972	5.718.362
Andre tilgodehavender		1.102.696	24.525.981
Periodeafgrænsningsposter		7.500	7.500
Tilgodehavender		15.879.583	30.251.843
Likvide beholdninger		31.752	19.522
Omsætningsaktiver		15.911.335	30.271.365
Aktiver		110.926.725	124.800.330

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger	6	48.016.404	48.016.404
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	7.187.150	7.967.687
Overført resultat	8	915.437	-5.597.987
Udbytte for regnskabsåret	9	5.700.000	5.700.000
Egenkapital		62.818.991	57.086.104
Hensættelser til udskudt skat	10	12.088.052	13.617.173
Hensatte forpligtelser		12.088.052	13.617.173
Gæld til realkreditinstitutter		1.609.635	1.157.095
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		20.342.182	36.343.233
Anden gæld		782.902	902.990
Langfristede gældsforpligtelser	11	22.734.719	38.403.318
Gæld til banker		603.079	2.940.066
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.371.292	4.111.119
Leverandører af varer og tjenesteydelser		566.914	864.011
Gæld til tilknyttede virksomheder		394.357	1.733.951
Gæld til associerede virksomheder		3.792.514	1.715.871
Selskabsskat		1.114.405	2.076.643
Anden gæld		2.442.401	2.252.074
Kortfristede gældsforpligtelser		13.284.962	15.693.735
Gældsforpligtelser		36.019.681	54.097.053
Passiver		110.926.724	124.800.330
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

Noter

	2015	2014		
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	1.455.552	1.562.402		
Pensioner	59.195	59.195		
Omkostninger til social sikring	14.344	16.156		
	1.529.091	1.637.753		
2. Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	166.404	-7.999		
	166.404	-7.999		
3. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	576.923	1.442.574		
	576.923	1.442.574		
4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
KNP Rantzausgade 62-64 ApS	Gentofte	100,00	7.387.150	719.463
			7.387.150	719.463
5. Virksomhedskapital				
Saldo primo			1.000.000	1.000.000
Saldo ultimo			1.000.000	1.000.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.				
6. Reserve for opskrivninger				
Saldo primo			48.016.404	48.016.404
Saldo ultimo			48.016.404	48.016.404
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Saldo primo			7.967.687	12.215.598
Årets tilgang			-780.537	-4.247.911
Saldo ultimo			7.187.150	7.967.687
8. Overført resultat				
Saldo primo			102.012	-6.259.142
Årets tilgang			813.425	661.155
Saldo ultimo			915.437	-5.597.987
9. Udbytte for regnskabsåret				
Årets afgang			5.700.000	5.700.000
Saldo ultimo			5.700.000	5.700.000

Noter

2015

2014

10. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Udskudt skat	12.088.052	13.617.173
Saldo ultimo	12.088.052	13.617.173

11. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.609.635		1.157.095
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	20.342.182	1.342.622	29.611.370
Anden gæld	782.902	902.990	
	22.734.719	2.245.612	30.768.465

12. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Almager Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er følgende sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Udbyttebegrænsningsaftale

Ejerpant kr. 16.300.000 i ejendommene
Chr.Havns Torv 6, København
Hvidovrevej 39, Rødovre
Erik Menvedsvej 6, Frederiksberg
Valby Langgade 77, Valby
Valdemarsgade 68, København

der ligger til sikkerhed for selskabets låneengagementer samt låneengagementer i KNP Rantzausgade ApS og M.S. Ejendomme A/S