

Ejendomsselskabet af 25. januar 1971 I A/S

Lemchesvej 6
2900 Hellerup

CVR-nummer 36 66 87 17

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. september 2020

Flemming Snoer Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet af 25. januar 1971 I A/S
Lemchesvej 6
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte
CVR-nummer: 36 66 87 17
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Bestyrelse

Birgit Rosendal Kjærgaard
Bjarne Rosendal Kjærgaard
Flemming Snoer Christensen

Direktion

Flemming Snoer Christensen

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktperson:

John Lorey Petersen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet af 25. januar 1971 I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 15. september 2020

Direktionen:

Flemming Snoer Christensen

Bestyrelsen:

Birgit Rosendal Kjærgaard

Bjarne Rosendal Kjærgaard

Flemming Snoer Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 25. januar 1971 I A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Roskilde, 15. september 2020

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen

Partner, registreret revisor

mne3328

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	5.523.602	5.213
1	Personaleomkostninger	-1.142.152	-646
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-10.417	0
	Andre driftsomkostninger	0	-63
	Resultat før finansielle poster	4.371.033	4.505
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	824.226	584
	Indtægter af andre kapitalandele	-109.106	0
	Finansielle indtægter	200.943	145
	Finansielle omkostninger	-402.431	-547
	Resultat før skat	4.884.665	4.686
	Skat af årets resultat	-860.712	-933
	Årets resultat	4.023.953	3.753
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	26.500.000	3.900
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	824.226	-116
	Overført resultat	-23.300.273	-30
	Resultatdisponering i alt	4.023.953	3.753

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	84.346.293	84.927
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	52.083	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	3.728.333	2.415
	Materielle anlægsaktiver	88.126.708	87.342
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.459.134	7.235
	Andre værdipapirer og kapitalandele	196.792	0
	Finansielle anlægsaktiver	7.655.926	7.235
	Anlægsaktiver i alt	95.782.634	94.577
	Tilgodehavende husleje og forbrug	17.364	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	39.997.161	29.584
	Andre tilgodehavender	478.875	402
	Tilgodehavender	40.493.399	29.985
	Likvide beholdninger	16.733	447
	Omsætningsaktiver i alt	40.510.133	30.433
	Aktiver i alt	136.292.767	125.009

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	1.010.000	1.010
	Reserve for opskrivninger	35.922.968	35.923
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	4.688
	Overført resultat	203.809	15.149
	Foreslået udbytte	26.500.000	3.900
	Egenkapital i alt	63.636.777	60.670
	Hensættelser til udskudt skat	7.924.499	10.766
	Hensatte forpligtelser	7.924.499	10.766
	Gæld til realkreditinstitutter	28.439.748	29.819
2	Langfristede gældsforpligtelser	28.439.748	29.819
	Gæld til realkreditinstitutter	1.610.496	2.227
	Kreditinstitutter	241.702	0
	Indvendig vedligeholdelse	1.949.640	2.003
	Deposita mv.	5.728.758	5.570
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	743.430	687
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.919.323	11.732
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	859.054	875
	Anden gæld	539.342	661
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.700.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	36.291.744	23.754
	Gældsforpligtelser i alt	64.731.491	53.574
	Passiver i alt	136.292.767	125.009
3	Eventualforpligtelser		
4	Kontraktlige forpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	
	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december		
Virksomhedskapital, primo	1.010.000	1.000
Kapitalforhøjelse	0	10
Virksomhedskapital	1.010.000	1.010
Opskrivningshenlæggelser, primo	35.922.968	48.016
Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	0	-12.093
Reserve for opskrivninger	35.922.968	35.923
Datterselskabsreserver, primo	4.688.100	7.151
Modtaget udbytte fra kapitalandele	-6.000.000	-1.300
Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	1.087.674	-1.047
Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	224.226	-116
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	4.688
Overført resultat, primo	15.148.841	743
Modtaget udbytte fra kapitalandele	6.000.000	1.300
Øvrige egenkapitalbevægelser	2.355.241	13.136
Årets overførte resultat	-23.300.273	-30
Overført resultat	203.809	15.149
Foreslået udbytte, primo	3.900.000	2.600
Udbetaling af udbytte	-3.900.000	-2.600
Udbytte for regnskabsåret	26.500.000	3.900
Foreslået udbytte	26.500.000	3.900
Egenkapital i alt	63.636.777	60.670

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	1.019.563	526
Pensioner	59.195	59
Andre omkostninger til social sikring	20.308	18
Øvrige personaleomkostninger	43.086	42
Personaleomkostninger i alt	1.142.152	646
Gennemsnitlig antal beskæftigede	4	3
2 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	22.006.743	23.645
3 Eventualforpligtelser		
Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitut. Restgælden pr. 31. december 2019 udgør TDKK 9.246.		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Almager Holding 2017 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
4 Kontraktlige forpligtelser		
Ingen.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. TDKK 43.125.		
Grunde og bygningers værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 84.346.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om 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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterier

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme.

Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvis andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.