



## Ejendomsselskabet af 1. januar 2011 ApS

Hauser Plads 18  
1127 København K  
CVR-nr. 37761826

## Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.09.2020

---

**Søren Puggaard**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 2  |
| Ledelsespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning  | 5  |
| Resultatopgørelse for 2019/20                                    | 6  |
| Balance pr. 30.06.2020   | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2019/20                                 | 9  |
| Noter  | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis   | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet af 1. januar 2011 ApS

Hauser Plads 18

1127 København K

CVR-nr.: 37761826

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

## Direktion

John Puggaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for Ejendomsselskabet af 1. januar 2011 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.09.2020

**Direktion**

**John Puggaard**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1. januar 2011 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. januar 2011 ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14.09.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Henrik Jacob Vilmann Wellejus**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24807

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at eje, administrere og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 7.001 t.kr., hvilket ledelsen vurderer tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019/20

|   | Note | 2019/20<br>kr.   | 2018/19<br>kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                   |      | <b>(39.300)</b>  | <b>453.653</b> |
| Af- og nedskrivninger                           | 1    | 8.813.369        | (405.525)      |
| <b>Driftsresultat</b>                           |      | <b>8.774.069</b> | <b>48.128</b>  |
| Andre finansielle indtægter                     | 2    | 128.251          | 215.092        |
| Andre finansielle omkostninger                  | 3    | (84.589)         | (139.023)      |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>8.817.731</b> | <b>124.197</b> |
| Skat af årets resultat                          | 4    | (1.816.449)      | (30.609)       |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>7.001.282</b> | <b>93.588</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |      |                  |                |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret |      | 10.000.000       | 0              |
| Overført resultat                               |      | (2.998.718)      | 93.588         |
| <b>Resultatdisponering</b>                      |      | <b>7.001.282</b> | <b>93.588</b>  |

# Balance pr. 30.06.2020

## Aktiver

|  | Note | 2019/20<br>kr.   | 2018/19<br>kr.    |
|--|------|------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 0                | 5.158.131         |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 5    | <b>0</b>         | <b>5.158.131</b>  |
| Udskudt skat                                 |      | 7.147            | 9.784             |
| <b>Finansielle aktiver</b>                   |      | <b>7.147</b>     | <b>9.784</b>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>7.147</b>     | <b>5.167.915</b>  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 1.970.172        | 5.584.860         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 444              | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>1.970.616</b> | <b>5.584.860</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>166.024</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>2.136.640</b> | <b>5.584.860</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>2.143.787</b> | <b>10.752.775</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2019/20<br>kr.   | 2018/19<br>kr.    |
|---|------|------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 50.000           | 50.000            |
| Overført overskud eller underskud             |      | 206.013          | 3.204.731         |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>256.013</b>   | <b>3.254.731</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 0                | 6.891.857         |
| Deposita                                      |      | 0                | 213.256           |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                 |      | 1.813.812        | 53.962            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 6    | <b>1.813.812</b> | <b>7.159.075</b>  |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6    | 0                | 195.000           |
| Bankgæld                                      |      | 0                | 4                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 20.000           | 21.000            |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                 |      | 53.962           | 34.189            |
| Anden gæld                                    | 7    | 0                | 88.776            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>73.962</b>    | <b>338.969</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>1.887.774</b> | <b>7.498.044</b>  |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>2.143.787</b> | <b>10.752.775</b> |
| Personaleforhold                              | 8    |                  |                   |
| Eventualforpligtelser                         | 9    |                  |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

|                                 | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.   |
|---------------------------------|--------------------------------|--|----------------|
| Egenkapital primo               | 50.000                         | 3.204.731                                      | 3.254.731      |
| Udbetalt ekstraordinært udbytte | 0                              | (10.000.000)                                   | (10.000.000)   |
| Årets resultat                  | 0                              | 7.001.282                                      | 7.001.282      |
| <b>Egenkapital ultimo</b>       | <b>50.000</b>                  | <b>206.013</b>                                 | <b>256.013</b> |

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

|   | 2019/20<br>kr.     | 2018/19<br>kr. |
|---|--------------------|----------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver                           | 33.729             | 405.525        |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | (8.847.098)        | 0              |
|   | <b>(8.813.369)</b> | <b>405.525</b> |

## 2 Andre finansielle indtægter

|  | 2019/20<br>kr. | 2018/19<br>kr. |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 128.251        | 215.092        |
|  | <b>128.251</b> | <b>215.092</b> |

## 3 Andre finansielle omkostninger

|                                 | 2019/20<br>kr. | 2018/19<br>kr. |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Renteomkostninger i øvrigt      | 43.476         | 139.023        |
| Øvrige finansielle omkostninger | 41.113         | 0              |
|                                 | <b>84.589</b>  | <b>139.023</b> |

## 4 Skat af årets resultat

|                         | 2019/20<br>kr.   | 2018/19<br>kr. |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Aktuel skat             | 1.813.812        | 53.962         |
| Ændring af udskudt skat | 2.637            | (23.353)       |
|                         | <b>1.816.449</b> | <b>30.609</b>  |

## 5 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo                      | 7.942.292                     |
| Afgange                             | (7.942.292)                   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>0</b>                      |
| Af- og nedskrivninger primo         | (2.784.161)                   |
| Årets afskrivninger                 | (33.729)                      |
| Tilbageførsel ved afgang            | 2.817.890                     |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>0</b>                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>0</b>                      |

## 6 Langfristede forpligtelser

|                                | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2018/19<br/>kr.</b> | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2019/20<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 195.000   | 0   |
| Skyldige sambeskatningsbidrag  | 0   | 1.813.812   |
|                                | <b>195.000</b>  | <b>1.813.812</b>  |

## 7 Anden gæld

|                  | <b>2019/20<br/>kr.</b> | <b>2018/19<br/>kr.</b> |
|------------------|------------------------|------------------------|
| Moms og afgifter | 0                      | 88.776                 |
|                  | <b>0</b>               | <b>88.776</b>          |

## 8 Personaleforhold

Selskabet har foruden dets direktør ingen ansatte.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Metropolitan Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

0-20 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.