

Ejendomsadministrationen af 1/1 1972 ApS

Malmøgade 8, 2100 København Ø

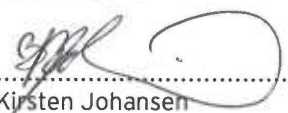
CVR-nr. 41 91 57 14



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:



.....
Kirsten Johansen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsadministrationen af 1/1 1972 ApS.

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 - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016
Direktion:


Freddy Johansen
Kirsten Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsadministrationen af 1/1 1972 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsadministrationen af 1/1 1972 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

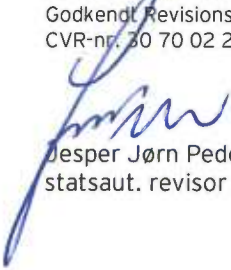
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 31. maj 2016

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Desper Jørn Pedersen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsadministrationen af 1/1 1972 ApS
Adresse, postnr., by	Malmøgade 8, 2100 København Ø
CVR-nr.	41 91 57 14
Stiftet	30. december 1975
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Freddy Johansen Kirsten Johansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 8.544.242 kr. mod 19.201.383 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 140.862.565 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Huslejeindtægter	74.176	63.322
	Driftsomkostninger	-307.740	-76.846
	Andre driftsindtægter	801.220	801.200
	Andre eksterne omkostninger	-890.103	-742.453
	Bruttoresultat	-322.447	45.223
2	Personaleomkostninger	-721.326	-720.605
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	-3.082
3	Andre driftsomkostninger	-7.700.000	-3.000.000
	Resultat af primær drift	-8.743.773	-3.678.464
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7.410.059	14.228.931
4	Finansielle indtægter	12.000.841	11.725.189
5	Finansielle omkostninger	-2.897.116	-2.119.437
	Resultat før skat	7.770.011	20.156.219
6	Skat af årets resultat	774.231	-954.836
	Årets resultat	8.544.242	19.201.383
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.600.000	1.600.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	7.410.059	0
	Overført resultat	-465.817	17.601.383
		8.544.242	19.201.383

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	221.349	221.349
		<u>221.349</u>	<u>221.349</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	50.669.652	43.259.593
	Pantebreve	6.813.099	8.195.599
		<u>57.482.751</u>	<u>51.455.192</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>57.704.100</u>	<u>51.676.541</u>
	Omsætningsaktiver		
	Aktiver bestemt for salg	615.495	615.495
		<u>615.495</u>	<u>615.495</u>
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	963.098	0
	Andre tilgodehavender	1.098.754	1.533
		<u>2.061.852</u>	<u>1.533</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	92.165.084	79.629.970
		<u>92.165.084</u>	<u>79.629.970</u>
	Likvide beholdninger	8.533.959	2.652.591
	Omsætningsaktiver i alt	<u>103.376.390</u>	<u>82.899.589</u>
	AKTIVER I ALT	<u>161.080.490</u>	<u>134.576.130</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	687.500	687.500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	11.415.052	4.004.993
	Overført resultat	127.160.013	127.625.830
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.600.000	1.600.000
	Egenkapital i alt	140.862.565	133.918.323
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	28.404
	Hensatte forpligtelser i alt	0	28.404
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	20.000.000	0
	Skyldig selskabsskat	0	169.388
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	38.254	274.568
	Anden gæld	179.671	185.447
		20.217.925	629.403
	Gældsforpligtelser i alt	20.217.925	629.403
	PASSIVER I ALT	161.080.490	134.576.130

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	687.500	4.004.993	127.625.830	1.600.000	133.918.323
Årets resultat	0	7.410.059	-465.817	1.600.000	8.544.242
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.600.000	-1.600.000
Egenkapital 31. december 2015	687.500	11.415.052	127.160.013	1.600.000	140.862.565

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsadministrationen af 1/1 1972 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler m.v.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Kunst	0 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele samt transaktioner i fremmed valuta.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgprisen (genindvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	720.000	720.000
Andre omkostninger til social sikring	1.326	605
	<u>721.326</u>	<u>720.605</u>
3 Andre driftsomkostninger		
<p>Andre driftsomkostninger omfatter tilbagebetaling af tidligere faktureret administrationshonorar udgørende 2.700.000 kr. samt gaveudlodning til Kirsten og Freddy Johansens Fond udgørende 5.000.000 kr. (2014: 3.000.000 kr.).</p>		
kr.	2015	2014
4 Finansielle indtægter		
Udbytte	1.810.748	1.166.249
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	2.118.796
Gevinst af værdipapirer og andre investeringer	9.353.266	7.912.282
Andre finansielle indtægter	836.827	527.862
	<u>12.000.841</u>	<u>11.725.189</u>
5 Finansielle omkostninger		
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	928.548	1.848.751
Tab af værdipapirer og andre investeringer	987.962	0
Gældseftergivelser og lignende	0	148.375
Andre finansielle omkostninger	980.606	122.311
	<u>2.897.116</u>	<u>2.119.437</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	386.659
Årets regulering af udskudt skat	-991.502	770.656
Regulering af skat vedrørende tidligere år	217.271	-202.479
	<u>-774.231</u>	<u>954.836</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	463.424
Kostpris 31. december 2015	463.424
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	242.075
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	242.075
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	221.349

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Pantebreve	I alt
Kostpris 1. januar 2015	39.254.600	8.261.565	47.516.165
Afgang i årets løb	0	-1.261.897	-1.261.897
Kostpris 31. december 2015	39.254.600	6.999.668	46.254.268
Værdireguleringer 1. januar 2015	4.004.993	-65.966	3.939.027
Andel af årets resultat	7.410.059	0	7.410.059
Regulering	0	-120.603	-120.603
Værdireguleringer 31. december 2015	11.415.052	-186.569	11.228.483
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	50.669.652	6.813.099	57.482.751

kr.	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Associerede virksomheder					
Blue Strait Capital ApS	ApS	Vipperød	99,39 %	50.982.578	20.602.995

9 Selskabskapital

Selskabets aktiekapital har uændret været 687.500 kr. det seneste år.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	687.500	687.500	687.500	687.500	687.500
	687.500	687.500	687.500	687.500	687.500

10 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet garanti på 6.120.654 kr. over for Polaris Management A/S.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Nærtstående parter

Ejendomsadministrationen af 1/1 1972 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Kirsten og Freddy Johansen	Malmøgade 8, 3., 2100 København	Kapitalbesiddelse