

Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S

Aalborgvej 576, 9760 Vrå
CVR-nr. 27 96 46 21

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.12.16

Søren Gyldenbergs Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 18

Selskabet

Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S
c/o HP Gruppen A/S af 1953
Aalborgvej 576
9760 Vrå
Hjemsted: Hjørring
CVR-nr.: 27 96 46 21

Bestyrelse

Jan Thrane Sørensen, formand
Carsten Toxværd Østergaard
Søren Gyldenberg Pedersen

Direktion

Søren Gyldenberg Pedersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vrå, den 5. december 2016

Direktionen

Søren Gyldenberg Pedersen

Bestyrelsen

Jan Thrane Sørensen
Formand

Carsten Toxværd Østergaard

Søren Gyldenberg Pedersen

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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 selskabet, 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 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.

Hjørring, den 5. december 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Pedersen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udvikling og videresalg af ejendomsprojekter på selskabets grunde.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 204.815 mod DKK 1.222.835 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.311.343.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabets likviditet har været belastet af de meget høje finansieringsomkostninger i tidligere år, men selskabet har opnået tilsagn fra pengeinstitut om tilstrækkelig finansiering det kommende regnskabsår, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste	6.778.667	6.433.159
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.296.003	-1.788.000
Resultat af primær drift	3.482.664	4.645.159
Andre finansielle indtægter	8.125	8.125
Andre finansielle omkostninger	-2.799.182	-2.971.011
Finansielle poster i alt	-2.791.057	-2.962.886
Resultat før skat	691.607	1.682.273
² Skat af årets resultat	-486.792	-459.438
Årets resultat	204.815	1.222.835

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	204.815	1.222.835
I alt	204.815	1.222.835

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	82.698.197	85.994.203
3	Materielle anlægsaktiver i alt	82.698.197	85.994.203
	Anlægsaktiver i alt	82.698.197	85.994.203
	Udskudt skatteaktiv	0	170.393
	Andre tilgodehavender	0	24.896
	Periodeafgrænsningsposter	30.196	29.804
	Tilgodehavender i alt	30.196	225.093
	Andre værdipapirer og kapitalandele	250.000	250.000
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	250.000	250.000
	Likvide beholdninger	2.181.607	0
	Omsætningsaktiver i alt	2.461.803	475.093
	Aktiver i alt	85.160.000	86.469.296

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	711.343	506.528
4	Egenkapital i alt	1.311.343	1.106.528
	Hensættelser til udskudt skat	316.399	0
	Hensatte forpligtelser i alt	316.399	0
	Gæld til realkreditinstitutter	40.711.867	44.574.674
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.711.867	44.574.674
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.977.613	3.944.077
	Gæld til kreditinstitutter	36.139.333	36.374.571
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.028	39.212
	Anden gæld	861.667	430.234
	Periodeafgrænsningsposter	1.755.750	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	42.820.391	40.788.094
	Gældsforpligtelser i alt	83.532.258	85.362.768
	Passiver i alt	85.160.000	86.469.296

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets likviditet har været belastet af de meget høje finansieringsomkostninger i tidligere år, men selskabet har opnået tilsagn fra pengeinstitut om tilstrækkelig finansiering det kommende regnskabsår, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2. Skatter		
Årets udskudte skat	486.792	459.438

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.06.15	98.052.740
Kostpris pr. 30.06.16	98.052.740
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	12.058.538
Afskrivninger i året	1.788.002
Nedskrivninger i året	1.508.003
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	15.354.543
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	82.698.197
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.06.16	2.853.786

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	600.000	-716.307
Forslag til resultatdisponering	0	1.222.835
Saldo pr. 30.06.15	600.000	506.528

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	600.000	506.528
Forslag til resultatdisponering	0	204.815
Saldo pr. 30.06.16	600.000	711.343

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	300	1.000
Aktieklasser B	300	1.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	3.977.613	25.508.729	44.689.480	48.518.751

6. Eventualforpligtelser

I forlængelse af det i regnskabsåret gennemførte grundsalg, verserer der en sag vedrørende gyldigheden af denne overdragelse, og som følge heraf er der risiko for, at selskabet skal tilbagekøbe den solgte grund. Med baggrund i denne sag har selskabet ikke foretaget regnskabsmæssig indregning af det gennemførte grundsalg.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 45.362, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 80.942.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 20.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 80.942. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.