

Ejendomsselskabet 11.01.2007 ApS

**Marøgelhøj 20
8520 Lystrup**

CVR-nr. 30 20 18 92

Årsrapport for 2016

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2017



Lars Stehouwer
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors gennemgangserklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet 11.01.2007 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 17. maj 2017

Direktion



Lars Stehouwer
direktør

Den uafhængige revisors gennemgangserklæring

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet 11.01.2007 ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet 11.01.2007 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vor ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors gennemgangserklæring

Hornslet, den 31. maj 2017

Skov Revision
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 27 52 59 89


Solveig Skov Nielsen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet 11.01.2007 ApS
Marøgelhøj 20
8520 Lystrup

Telefon: 20606100
E-mail: gravco@mail.dk

CVR-nr.: 30 20 18 92
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 11. januar 2007
Hjemsted: Aarhus Kommune

Direktion

Lars Stehouwer, direktør

Revisor

Skov Revision
registreret revisionsanpartsselskab
Byvej 2
8543 Hornslet

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 165.408, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 427.870.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 11.01.2007 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til ejendommens drift omfatter udgifter der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	50	år	7.269.411 kr.
Tilgodehavender			

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder måles til pålydende værdi og forrentes på markedsvilkår.

Tilgodehavende hos modervirksomhed omfatter tilgodehavende som følge af sambeskatning.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte 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 ubetydelig risiko for værdiændringer.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		499.549	379.007
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-69.000	-69.000
Resultat før finansielle poster		430.549	310.007
Finansielle indtægter		-43.769	2.717
Finansielle omkostninger	2	-187.026	-198.343
Resultat før skat		199.754	114.381
Skat af årets resultat	3	-34.346	-34.852
Årets resultat		165.408	79.529
Overført resultat		165.408	79.529
		165.408	79.529

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>7.269.411</u>	<u>7.338.411</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>7.269.411</u>	<u>7.338.411</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.269.411</u>	<u>7.338.411</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	125.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.232.212	204.478
Udskudt skatteaktiv	6	0	160.485
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.886</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.239.098</u>	<u>489.963</u>
Likvide beholdninger		<u>223.172</u>	<u>58.631</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.462.270</u>	<u>548.594</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.731.681</u></u>	<u><u>7.887.005</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>302.870</u>	<u>137.462</u>
Egenkapital	5	<u>427.870</u>	<u>262.462</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>64.440</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>64.440</u>	<u>0</u>
Banker		8.150.814	5.593.055
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.962.763
Anden gæld		88.556	62.519
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>6.206</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.239.370</u>	<u>7.624.543</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.239.370</u>	<u>7.624.543</u>
Passiver i alt		<u><u>8.731.680</u></u>	<u><u>7.887.005</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>69.000</u>	<u>69.000</u>
	<u>69.000</u>	<u>69.000</u>

der fordeler sig således:

Bygninger	<u>69.000</u>	<u>69.000</u>
	<u>69.000</u>	<u>69.000</u>

2 Finansielle omkostninger

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	6.521
Andre finansielle omkostninger	<u>187.026</u>	<u>191.822</u>
	<u>187.026</u>	<u>198.343</u>

3 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	34.346	38.328
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-3.476</u>
	<u>34.346</u>	<u>34.852</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>7.906.411</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>7.906.411</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	<u>Grunde og bygninger</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	568.000
Årets nedskrivninger	<u>69.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>637.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>7.269.411</u></u>

5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	137.462	262.462
Årets resultat	<u>0</u>	<u>165.408</u>	<u>165.408</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>302.870</u></u>	<u><u>427.870</u></u>

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

6 Hensættelse til udskudt skat

Hensat i året	64.440	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	64.440	0

Immaterielle anlægsaktiver	239.671	224.841
Skattemæssigt underskud	-175.231	-224.841
Overført til udskudt skatteaktiv	0	160.485
	64.440	0

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Djurslands Bank A/S har sikkerhed i tinglyst ejerpantbreve på 3.000.000 kr. med pant i ejendommen Marøgelhøj 20, 8543 Lystrup samt 1.400.000 kr. i ejendommen Marøgelhøj 16, 8543 Lystrup. Ejendommene har på balancedagen en bogført værdi på kr. 7.269.411.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for selskabet Lars Gravco A/S's betalinger af leasingydelser til Nordania Leasing A/S. De samlede fremtidige ydelser på de omfattende leasingkontrakter udgør i alt t.kr. 18.559 inkl. restsummer ved udløb.