

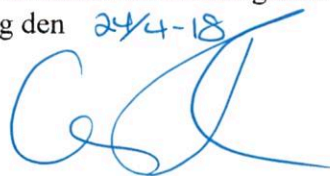
## **Ejendomsselskabet 11.01.2007 ApS**

**Marøgelhøj 20  
8520 Lystrup**

**CVR-nr. 30 20 18 92**

**Årsrapport for 2017  
(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24/4-18



---

Lars Stehouwer  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors gennemgangserklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 24/4. 2018

**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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors gennemgangserklæring

Hornslet, den 24/4-18

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



Solveig Skov Nielsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. 16912

## 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 2017  
Stiftet: 11. januar 2007  
Hjemsted:

### 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 2017 udviser et overskud på kr. 142.977, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 570.848.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 11.01.2007 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger 50 år 9.256.208 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 nettorealiseringsværdi.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>529.615</b>	<b>499.550</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-69.000</u>	<u>-69.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>460.615</b>	<b>430.550</b>
Finansielle indtægter		37.300	7.507
Finansielle omkostninger	1	<u>-307.154</u>	<u>-238.302</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>190.761</b>	<b>199.755</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-47.784</u>	<u>-34.346</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>142.977</u></b>	<b><u>165.409</u></b>
Overført resultat		<u>142.977</u>	<u>165.409</u>
		<b><u>142.977</u></b>	<b><u>165.409</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		9.256.208	7.269.411
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>9.256.208</u>	<u>7.269.411</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.256.208</u>	<u>7.269.411</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.434.160	1.232.212
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>6.886</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.434.160</u>	<u>1.239.098</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>244.754</u>	<u>223.172</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.678.914</u>	<u>1.462.270</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>10.935.122</u>	<u>8.731.681</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		445.848	302.871
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>570.848</u></b>	<b><u>427.871</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	254.898	64.440
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>254.898</u></b>	<b><u>64.440</u></b>
Banker		9.091.720	8.150.814
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.563	0
Selskabsskat		32.560	0
Anden gæld		983.533	88.556
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.109.376</u></b>	<b><u>8.239.370</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.109.376</u></b>	<b><u>8.239.370</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.935.122</u></b>	<b><u>8.731.681</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	51.276
Andre finansielle omkostninger	<u>307.154</u>	<u>187.026</u>
	<b><u>307.154</u></b>	<b><u>238.302</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	32.560	0
Årets udskudte skat	<u>15.224</u>	<u>34.346</u>
	<b><u>47.784</u></b>	<b><u>34.346</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		7.906.411
Tilgang i årets løb		<u>2.055.797</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>9.962.208</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		637.000
Årets nedskrivninger		<u>69.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>706.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b><u>9.256.208</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	302.871	427.871
Årets resultat	0	142.977	142.977
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>445.848</b>	<b>570.848</b>

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.

	2017 kr.	2016 kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	64.440	0
Hensat i året	190.458	64.440
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017</b>	<b>254.898</b>	<b>64.440</b>
Immaterielle anlægsaktiver	254.898	239.671
Skattemæssigt underskud	0	-175.231
	<b>254.898</b>	<b>64.440</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Djurslands Bank A/S har sikkerhed i tinglyst ejerpantbreve på 3.000.000 kr. med pant i ejendommen Marøgelhøj 20, 8520 Lystrup, 1.400.000 kr. i grundstykket Marøgelhøj 16, 8520 Lystrup samt 1.150.000 kr. i grundstykket Rokhøj 9A, 8520 Lystrup. Ejendomme og grunde har på balancedagen en bogført værdi på kr. 9.256.208

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for selskabet Lars Gravco A/S's betalinger af leasingydelse til Nordania Leasing A/S. De samlede fremtidige ydelser på de omfattende leasingkontrakter udgør i alt t.kr. 5.589 inkl. restsummer ved udløb.