

---

# **01.09.05 Ejendom 11 A/S**

Boeskærvej 11 A, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 30 58 38 41

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/3 2017

Henrik Higham Schlüter  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for 01.09.05 Ejendom 11 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 21. marts 2017

## Direktion

Mogens Poul Zinck

## Bestyrelse

Mogens Poul Zinck

Bo Visti Kristoffersen

Jens Trabjerg

Jacob Fisker

Michael Thornemann  
Grundholm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i 01.09.05 Ejendom 11 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Vi har revideret årsregnskabet for 01.09.05 Ejendom 11 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 21. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | 01.09.05 Ejendom 11 A/S<br>Boeskærvej 11 A<br>7100 Vejle<br><br>CVR-nr.: 30 58 38 41<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Regnskabsår: 10. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Vejle |
| <b>Bestyrelse</b> | Mogens Poul Zinck<br>Bo Visti Kristoffersen<br>Jens Trabjerg<br>Jacob Fisker<br>Michael Thornemann Grundholm  |
| <b>Direktion</b>  | Mogens Poul Zinck   |
| <b>Revision</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Herredsvej 32<br>7100 Vejle   |
| <b>Advokat</b>    | Codex Advokater<br>Damhaven 5B<br>7100 Vejle  |

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2016<br>DKK    | 2015<br>DKK     |
|--|------|----------------|-----------------|
| <b>Bruttotab før værdireguleringer</b>   |      | <b>-44.021</b> | <b>-61.147</b>  |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver |      | -15.660        | -100.000        |
| <b>Bruttotab efter værdireguleringer</b> |      | <b>-59.681</b> | <b>-161.147</b> |
| Finansielle indtægter                    | 2    | 31.181         | 43              |
| Finansielle omkostninger                 | 3    | -885           | -39.536         |
| <b>Resultat før skat</b>                 |      | <b>-29.385</b> | <b>-200.640</b> |
| Skat af årets resultat                   | 4    | 132.938        | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>103.553</b> | <b>-200.640</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                |                 |
|-------------------|--|----------------|-----------------|
| Overført resultat |  | 103.553        | -200.640        |
|                   |  | <b>103.553</b> | <b>-200.640</b> |

## Balance 31. december

|   | Note | 2016<br>DKK      | 2015<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme                             |      | 0                | 300.000          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                   | 5    | <b>0</b>         | <b>300.000</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                              |      | <b>0</b>         | <b>300.000</b>   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder      |      | 643.231          | 612.049          |
| Andre tilgodehavender                             |      | 3.163            | 12.463           |
| Udskudt skatteaktiv                               | 7    | 0                | 0                |
| Selskabsskat                                      |      | 132.938          | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                            |      | <b>779.332</b>   | <b>624.512</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                       |      | <b>353.243</b>   | <b>104.510</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                          |      | <b>1.132.575</b> | <b>729.022</b>   |
| <b>Aktiver</b>                                    |      | <b>1.132.575</b> | <b>1.029.022</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      |                  |                  |
| Selskabskapital                                   |      | 1.000.000        | 1.000.000        |
| Overført resultat                                 |      | 125.075          | 21.522           |
| <b>Egenkapital</b>                                | 6    | <b>1.125.075</b> | <b>1.021.522</b> |
| Anden gæld  |      | 7.500            | 7.500            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>7.500</b>     | <b>7.500</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>7.500</b>     | <b>7.500</b>     |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>1.132.575</b> | <b>1.029.022</b> |
| Hovedaktivitet                                    | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8    |                  |                  |



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed, handel, investering og dermed beslægtet virksomhed. Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinster.

|   | 2016<br>DKK     | 2015<br>DKK                       |
|---|-----------------|-----------------------------------|
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                          |                 |                                   |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder                 | 31.181          | 0                                 |
| Andre finansielle indtægter                             | 0               | 43                                |
|   | <u>31.181</u>   | <u>43</u>                         |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                       |                 |                                   |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder              | 0               | 39.536                            |
| Andre finansielle omkostninger                          | 885             | 0                                 |
|   | <u>885</u>      | <u>39.536</u>                     |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                         |                 |                                   |
| Årets aktuelle skat                                     | -132.938        | 0                                 |
|   | <u>-132.938</u> | <u>0</u>                          |
| <b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>                |                 |                                   |
|   |                 | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
| Kostpris 1. januar                                      |                 | 5.684.326                         |
| Afgang i årets løb                                      |                 | <u>-5.684.326</u>                 |
| Kostpris 31. december                                   |                 | <u>0</u>                          |
| Værdireguleringer 1. januar                             |                 | -5.384.326                        |
| Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer |                 | <u>5.384.326</u>                  |
| Værdireguleringer 31. december                          |                 | <u>0</u>                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>               |                 | <u>0</u>                          |

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK     |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 1.000.000              | 21.522                      | 1.021.522        |
| Årets resultat                  | 0                      | 103.553                     | 103.553          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>1.000.000</b>       | <b>125.075</b>              | <b>1.125.075</b> |

## 7 Hensættelse til udskudt skat

|  | 2016<br>DKK | 2015<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
| Materielle anlægsaktiver               | 0           | -1.184.552  |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel | -7.911.145  | -6.853.072  |
| Overført til udskudt skatteaktiv       | 7.911.145   | 8.037.624   |
|  | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Udskudt skatteaktiv</b>             |             |             |
| Opgjort skatteaktiv                    | 7.911.145   | 8.037.624   |
| Nedskrivning til vurderet værdi        | -7.911.145  | -8.037.624  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>           | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for 01.09.05 Ejendom 11 A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

# Noter, regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Omkostninger primære drift

Omkostninger primære drift indeholder ejendomsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

## **Noter, regnskabspraksis**

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.

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.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kospris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.