



Tlf.: 39 15 52 00  
Koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET AF 11/6 2009 A/S**  
**C/O CPM INVEST A/S, STRANDVEJEN 163, 2900 HELLERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. juni 2019

---

Preben Nygaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S c/o CPM Invest A/S Strandvejen 163 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 32 28 69 76 Stiftet: 11. juni 2009 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Westermann, formand Preben Pihl Nygaard Per Gransøe
<b>Direktion</b>	Per Gransøe
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
	Handelsbanken Åboulevarden 11-13 8000 Århus C
<b>Advokat</b>	Bech Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 28. marts 2019

Direktion:

---

Per Gransøe

Bestyrelse:

---

Henrik Westermann  
Formand

---

Preben Pihl Nygaard

---

Per Gransøe

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". 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 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne3106

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet blev stiftet 11/6 2009 med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og gevinst ved videresalg af hotelejendommen HOTEL DGI Huset Herning, Kousgaards Plads, 7400 Herning. Ejendommen, der omfatter 4.764 m<sup>2</sup> etageareal med 152 værelser og tilhørende parkeringsfaciliteter er siden 1/9 2011 udlejet på en 25 årig lejeaftale til DGI Huset Herning A/S. Lejeaftalen er indgået med en minimumsbetaling og en opskalering af lejebetalingen i forhold til hotellets belægningsprocent.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen er forløbet planmæssigt.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Dagsværdien er underlagt ændringer i ejendommens driftsforhold samt markeds- og renteforhold.

Ejendommen er i 2018 optaget til en dagsværdi på kr. 128.000.000 svarende til et afkast på 6,63 % som et vægtet gennemsnit af værdien på grundlag af hotellets minimumsleje og en stabiliseret merleje med udgangspunkt i hotellets belægningsprocent.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

I forbindelse med en refinansiering af selskabets låneforhold er der efter den 31.12.2018 foretaget kapitalnedsættelse med kr. 14,5 mio. og udloddet ekstraordinært udbytte på kr. 17,5 mio.

Bortset herfra er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>7.890.503</b>	<b>7.576</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.711.205	-1.899
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>6.179.298</b>	<b>5.677</b>
Skat af årets resultat.....	3	-1.360.990	-1.337
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.818.308</b>	<b>4.340</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		4.818.308	4.340
<b>I ALT</b> .....		<b>4.818.308</b>	<b>4.340</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendom.....		128.000.000	128.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>128.000.000</b>	<b>128.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>128.000.000</b>	<b>128.000</b>
Tilgodehavender fra lejere.....		0	80
Forudbetalinger.....		1.335.293	1.409
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.335.293</b>	<b>1.489</b>
Likvide beholdninger.....		378.842	220
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.714.135</b>	<b>1.709</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>129.714.135</b>	<b>129.709</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		10.000.000	24.500
Overført overskud.....		43.140.312	23.822
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>53.140.312</b>	<b>48.322</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		7.513.214	6.495
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.513.214</b>	<b>6.495</b>
Banklån.....		8.747.334	10.449
Prioritetsgæld.....		52.670.820	56.995
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>61.418.154</b>	<b>67.444</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	5.844.403	5.668
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	247
Selskabsskat.....		342.926	316
Anden gæld.....		1.455.126	1.217
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.642.455</b>	<b>7.448</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>69.060.609</b>	<b>74.892</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>129.714.135</b>	<b>129.709</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	kr.	tkr.	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.711.205	1.899	
	<b>1.711.205</b>	<b>1.899</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	342.926	316	
Regulering af udskudt skat.....	1.018.064	1.021	
	<b>1.360.990</b>	<b>1.337</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringsejen om	
Kostpris 1. januar 2018.....		136.782.669	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>136.782.669</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		-8.782.669	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>-8.782.669</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>128.000.000</b>	
<b>Dagsværdi for hotelejeendom</b>			
Ejendommen er fuldt udlejet til DGI Huset Herning A/S på en 25-årig lejekontrakt fra 1/9 2011.			
Ejendommens dagsværdi fastsættes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.			
Ved værdifastsættelsen er der taget hensyn til den aftalte minimumsleje og den merleje, der kan opnås på grundlag af hotellets belægningsprocent. Ved fastsættelse af afkastkravet er der taget hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet, ejendommens beliggenhed, ejendommens lejeaftale samt en stabiliseret belægningsprocent mv. Dagsværdien svarer til et samlet afkast på 6,63 %.			

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....			24.500.000	23.822.004	48.322.004	
Kapitalnedsættelse.....			-14.500.000	14.500.000		
Forslag til resultatdisponering.....				4.818.308	4.818.308	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>			<b>10.000.000</b>	<b>43.140.312</b>	<b>53.140.312</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Banklån.....	10.448.329	1.700.995	1.546.097	12.007.651	1.559.322	
Prioritetsgæld.....	56.814.228	4.143.408	36.229.096	61.102.936	4.109.306	
	<b>67.262.557</b>	<b>5.844.403</b>	<b>37.775.193</b>	<b>73.110.587</b>	<b>5.668.628</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CPM Invest A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>8</b>
Nycredit har tinglyst pantebrev med hovedstol kr. 70.158.000 i selskabets ejendom.						
Handelsbanken har tinglyst pantebrev med hovedstol kr. 13.500.000 i selskabets ejendom.						
Der er tinglyst øvrige pantebrev med hovedstol kr. 18.500.000 i selskabets ejendom.						
Ejerforeningen har tinglyst hæftelse kr. 100.000 i selskabets ejendom.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.