



Tlf.: 39 15 52 00
København@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
STRANDVEJEN 163, 2. TH., 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
2015
7. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. april 2016**

Preben Nygaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S Strandvejen 163, 2. th. 2900 Hellerup Telefon: 33 13 23 30 Telefax: 33 13 88 12 CVR-nr.: 32 28 69 76 Stiftet: 11. juni 2009 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Sivebæk, formand Karsten Aabrink Peter Christian Ringsing Per Gransøe
Direktion	Per Gransøe
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Advokat	Gorrissen Federspiel H.C. Andersens Boulevard 12 1553 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 25. april 2016

Direktion

Per Gransøe

Bestyrelse

John Sivebæk
Formand

Karsten Aabrink

Peter Christian Ringsing

Per Gransøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

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 m² 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets ejendom er forløbet planmæssigt. Hotellet har opnået en tilfredsstillende omend mindre belægningsprocent end forventet. Der forventes en stigning i belægningsprocenten i de kommende år med deraf følgende stigende lejeindtægter.

Værdien af ejendommen er opgjort til kr. 128 mio ultimo 2015 iht. ekstern vurdering, hvilket har medført en nedskrivning af ejendommen værdi med kr. 8 mio.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfattende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		7.765.669	7.859
Værdireguleringer		-6.589.452	1.218
DRIFTSRESULTAT		1.176.217	9.077
Finansielle indtægter.....	1	9.928	25
Finansielle omkostninger.....	2	-3.723.822	-3.834
RESULTAT FØR SKAT		-2.537.677	5.268
Skat af årets resultat.....	3	899.815	-1.046
ÅRETS RESULTAT		-1.637.862	4.222
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.637.862	4.222
I ALT		-1.637.862	4.222

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendom.....		128.000.000	136.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	128.000.000	136.000
ANLÆGSAKTIVER.....		128.000.000	136.000
Tilgodehavender fra lejere.....		73.137	66
Forudbetalinger.....		900.000	1.265
Tilgodehavender.....		973.137	1.331
Likvider.....		6.176.559	5.730
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.149.696	7.061
AKTIVER.....		135.149.696	143.061
PASSIVER			
Aktiekapital.....		24.500.000	24.500
Overført overskud.....		15.575.167	17.213
EGENKAPITAL.....	5	40.075.167	41.713
Hensættelse til udskudt skat.....		4.450.755	5.542
Hensat værdiregulering af prioritetsgæld og renteswap.....		20.238	1.431
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.470.993	6.973
Prioritetsgæld.....		74.816.594	79.073
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	74.816.594	79.073
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	4.172.257	3.731
Gæld til pengeinstitutter.....		0	357
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.783.400	10.281
Selskabsskat.....		191.926	129
Anden gæld.....		639.359	804
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.786.942	15.302
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		90.603.536	94.375
PASSIVER.....		135.149.696	143.061
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	9.928	25	
	9.928	25	
Finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	373.445	378	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.350.377	3.456	
	3.723.822	3.834	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	191.926	129	
Regulering af udskudt skat.....	-1.091.741	917	
	-899.815	1.046	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2015.....		136.782.669	
Kostpris 31. december 2015.....		136.782.669	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		-782.669	
Årets værdireguleringer.....		-8.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		-8.782.669	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		128.000.000	
Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 46.000.000.			
Egenkapital			5
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	24.500.000	17.213.029	41.713.029
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.637.862	-1.637.862
Egenkapital 31. december 2015.....	24.500.000	15.575.167	40.075.167

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Prioritetsgæld.....	82.803.556	78.988.851	4.172.257	61.500.000	
	82.803.556	78.988.851	4.172.257	61.500.000	
 Eventualposter mv.					 7
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Nykredit har tinglyst pantebreve med hovedstol kr. 70.150.000 i selskabets ejendom.					
Der er tinglyst øvrige pantebreve med hovedstol kr. 21.000.000 i selskabets ejendom.					
Ejerforeningen har tinglyst hæftelse kr. 100.000 i selskabets ejendom.					
Bankindestående kr. 5.000.000 er stillet som sikkerhed for prioritetslån.					
 Ejerforhold					 9
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen: Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S, København					