



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
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. april 2017

Preben Nygaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S Strandvejen 163, 2. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 32 28 69 76 Stiftet: 11. juni 2009 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Preben Nygaard, Formand Eivind Christiansen Per Gransøe
Direktion	Per Gransøe
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
	Handelsbanken Åboulevarden 11-13 8000 Århus C
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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 25. april 2017

Direktion:

Per Gransøe

Bestyrelse:

Preben Nygaard
Formand

Eivind Christiansen

Per Gransøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren 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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 25. april 2017

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen er forløbet planmæssigt. Hotellet har opnået en tilfredsstillende og lidt højere belægningsprocent end tidligere.

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 2016 optaget til en dagsværdi på kr. 128.000.000 svarende til et afkast på 6,5 % som et vægtet gennemsnit af værdien på grundlag af hotellets minimumsleje og merlejen som følge af hotellets belægningsprocent.

Indregning af finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser skal i henhold til ændringer i årsregnskabsloven fremover måles til amortiseret kostpris. Årets omkostninger til optagelse af lån kr. 580.390 indregnes over lånets løbetid på 8 år. Kurstab på selskabets prioritetslån kr. 20.238 pr. 31.12.2015 indregnes over lånets løbetid på 15 år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		7.204.540	7.765.669
Værdireguleringer.....		0	-6.589.452
DRIFTSRESULTAT		7.204.540	1.176.217
Andre finansielle indtægter.....	1	0	9.928
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.026.334	-3.723.822
RESULTAT FØR SKAT		5.178.206	-2.537.677
Skat af årets resultat.....	3	-1.271.206	899.815
ÅRETS RESULTAT		3.907.000	-1.637.862
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.907.000	-1.637.862
I ALT		3.907.000	-1.637.862

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendom.....		128.000.000	128.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	128.000.000	128.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		128.000.000	128.000.000
Tilgodehavender fra lejere.....		318.690	73.137
Forudbetalinger.....		1.480.391	900.000
Tilgodehavender.....		1.799.081	973.137
Likvide beholdninger.....		341.397	6.176.559
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.140.478	7.149.696
AKTIVER.....		130.140.478	135.149.696
PASSIVER			
Selskabskapital.....		24.500.000	24.500.000
Overført overskud.....		19.482.167	15.575.167
EGENKAPITAL.....	5	43.982.167	40.075.167
Hensættelse til udskudt skat.....		5.474.487	4.450.755
Andre hensatte forpligtelser.....		18.889	20.238
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		5.493.376	4.470.993
Banklån.....		12.007.661	0
Prioritetsgæld.....		61.156.407	74.816.594
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	73.164.068	74.816.594
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	5.639.640	4.172.257
Gæld til pengeinstitutter.....		27.542	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		528.132	10.783.400
Selskabsskat.....		247.474	191.926
Anden gæld.....		1.058.079	639.359
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.500.867	15.786.942
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		80.664.935	90.603.536
PASSIVER.....		130.140.478	135.149.696
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	9.928	
	0	9.928	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	369.997	373.445	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.656.337	3.350.377	
	2.026.334	3.723.822	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	247.474	191.926	
Regulering af udskudt skat.....	1.023.732	-1.091.741	
	1.271.206	-899.815	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejen- om	
Kostpris 1. januar 2016.....		136.782.669	
Kostpris 31. december 2016.....		136.782.669	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		-8.782.669	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		-8.782.669	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		128.000.000	
Dagsværdi for hotelejemdom			
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 til den aftalte merleje, der beregnes på grundlag af den opnåede belægningsprocent. Ved afkastfastsættelsen er der taget hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed samt ejendommens lejeaftale mv. Dagsværdien svarer til et samlet afkast på 6,5 %.			
Egenkapital			5

NOTER

		2016 kr.	2015 kr.	Note
	Selskabs- kapital		Overført overskud	
			I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	24.500.000	15.575.167	40.075.167	
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.907.000	3.907.000	
Egenkapital 31. december 2016.....	24.500.000	19.482.167	43.982.167	

Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	6
Banklån.....	0	13.500.000	1.492.339	5.341.678	
Prioritetsgæld.....	78.988.851	65.303.708	4.147.301	44.764.878	
	78.988.851	78.803.708	5.639.640	50.106.556	

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Nykredit har tinglyst pantebreve 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 pantebreve med hovedstol kr. 21.000.000 i selskabets ejendom.

Ejerforeningen har tinglyst hæftelse kr. 100.000 i selskabets ejendom.

Selskabskapitalen kr. 24.500.00 er af Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S stillet som sikkerhed for engagement i Handelsbanken.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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. 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 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettosalgpris 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.

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, omstruktureringer mv. 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. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

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.