

Ejendomsselskabet af 6/11 2009 ApS

Øster Kringelvej 2C, 8250 Egå

CVR-nr. 32 56 12 92

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2016.

Maibrit Bredgaard Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet af 6/11 2009 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 28. oktober 2016

Direktion

Poul Holmgård

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 6/11 2009 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 6/11 2009 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28. oktober 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 6/11 2009 ApS Øster Kringelvej 2C 8250 Egå
	CVR-nr.: 32 56 12 92
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Poul Holmgård
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Bankforbindelse	Danske Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 6/11 2009 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger afskrives over 40 år.

Tekniske installationer afskrives over 10 - 40 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af Investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	4.794.532	4.513.996
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-498.562	-478.931
Driftsresultat	4.295.970	4.035.065
Øvrige finansielle omkostninger	-2.415.592	-2.791.957
Resultat før skat	1.880.378	1.243.108
Skat af årets resultat	-435.630	-443.715
Årets resultat	1.444.748	799.393
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.444.748	799.393
Disponeret i alt	1.444.748	799.393

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	86.647	85.565
2	Investeringsjendomme	<u>96.299.124</u>	<u>96.546.216</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>96.385.771</u>	<u>96.631.781</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>96.385.771</u>	<u>96.631.781</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	152.100	163.492
	Periodeafgrænsningsposter	<u>65.400</u>	<u>58.800</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>217.500</u>	<u>222.292</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>217.500</u>	<u>222.292</u>
	Aktiver i alt	<u>96.603.271</u>	<u>96.854.073</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	4.280.251	2.835.503
	Egenkapital i alt	4.405.251	2.960.503
Hensatte forpligtelser			
5	Hensættelser til udskudt skat	134.000	131.000
	Hensatte forpligtelser i alt	134.000	131.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	81.958.000	81.958.000
	Deposita	1.619.320	1.625.638
	Selskabsskat	357.630	158.715
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>83.934.950</u>	<u>83.742.353</u>
	Gæld til pengeinstitutter	7.751.004	9.611.716
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.018	28.125
	Selskabsskat	158.715	356.377
	Anden gæld	68.898	23.999
	Periodeafgrænsningsposter	21.435	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.129.070</u>	<u>10.020.217</u>
	Gældsforpligtelser i alt	92.064.020	93.762.570
	Passiver i alt	96.603.271	96.854.073

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme.

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	99.058.835	98.917.025
Tilgang i årets løb	<u>225.552</u>	<u>141.810</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>99.284.387</u>	<u>99.058.835</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	-2.512.619	-2.052.994
Årets af- og nedskrivninger	<u>-472.644</u>	<u>-459.625</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>-2.985.263</u>	<u>-2.512.619</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>96.299.124</u>	<u>96.546.216</u>

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. De indregnede ejendomsværdier giver følgende afkastprocenter:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,7
Højeste afkastprocent	6,5
Laveste afkastprocent	4,5

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

4. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2015	2.835.503	2.036.110
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.444.748</u>	<u>799.393</u>
	<u>4.280.251</u>	<u>2.835.503</u>

Noter

30/6 2016 30/6 2015

5. Hensættelser til udskudt skat

Forskellen mellem den regnskabs- og skattemæssige værdi af selskabets investeringsejendomme, tillagt fremført tab ved salg af ejendommen udgør samlet ca. t.kr. 2.834, svarende til et skatteaktiv på t.kr. 623. Aktivet kan kun anvendes i forbindelse med en skattemæssig gevinst på salg af selskabets ejendomme, som ikke er indregnet i den udskudte skat.

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	68.967.000	81.958.000	81.958.000
Deposita	0	1.619.320	1.619.320	1.625.638
	0	70.586.320	83.577.320	83.583.638

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 81.958 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 96.299 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 7.751 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme nom. t.kr. 71.500, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 96.299 t.kr.

Der er udstedt hensigtserklæring med pantsætningsforbud vedrørende investeringsejendomme.

Der er udstedt hensigtserklæring med forbud mod udbytte fra selskabet.