

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

**Ejendomsselskabet af
21. januar 2011 ApS
Porthusvej 100
5700 Svendborg**

CVR-nr. 33 39 46 24

**Årsrapport for perioden
1. maj 2015 - 30. april 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/9 2016.


Dirigent

Henrik Harald Halberg



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

ÅRSREGNSKAB 1. MAJ 2015 TIL 30. APRIL 2016

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

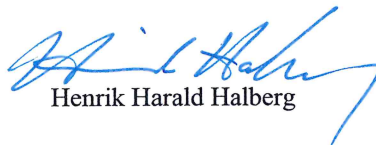
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

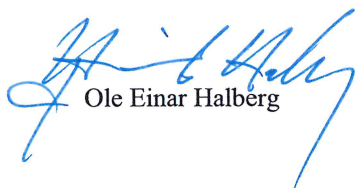
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

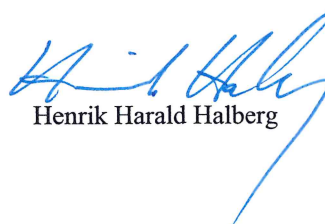
Svendborg, den 21. juli 2016

DIREKTION


Henrik Harald Halberg

BESTYRELSEN


Ole Einar Halberg


Henrik Harald Halberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 udtrykker 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.

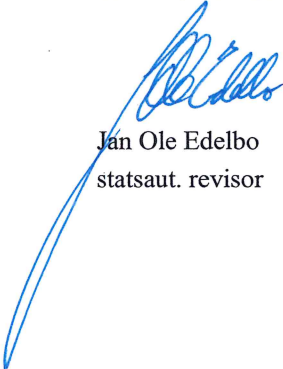
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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.

Svendborg, den 21. juli 2016

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Jan Ole Edelbo
statsaut. revisor



Ole Nielsen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABET:**

Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS
c/o Harald Halberg Holding A/S
Porthusvej 100
5700 Svendborg

CVR-nr.: 33 39 46 24
Stiftet: 21. januar 2011
Hjemsted: Svendborg
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

DIREKTION:

Henrik Harald Halberg

BESTYRELSE:

Ole Einar Halberg
Henrik Harald Halberg

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS' formål er investering i og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD

Efter ledelsens opfattelse, eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsrapporten.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret udviser et overskud på 13.277.234 kr., som betragtes som tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er fra regnskabsårets udløb og frem til i dag, efter ledelsens opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 indregningen og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

FINANSIELLE INDTÆGTER OG UDGIFTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

Selskabet er sambeskattet med 100 % ejede danske dattervirksomheder. Moderselskabet betaler den samlede danske skat af disse virksomheders skattepligtige indkomst.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ANDRE KAPITALANDELE

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen. Ændringer i dagsværdien indregnes som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

EGENKAPITAL

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

SELSKABSSKAT 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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. MAJ 2015 - 30. APRIL 2016

Note

	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	-23.400	-55.262
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	-23.400	-55.262
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.019.783	4.618.948
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	4.416.791	1.039.495
Resultat af andre kapitalandele	20.476	125.126
Finansielle indtægter	17.884	0
Finansielle omkostninger	-230.062	-178.341
RESULTAT FØR SKAT	13.221.472	5.549.966
1 Skat af årets resultat	55.762	54.897
ÅRETS RESULTAT	13.277.234	5.604.863
Der af ledelsen foreslås fordelt således:		
Foreslået udbytte	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.436.574	2.888.468
Overført til næste år	-159.340	2.716.395
ÅRETS RESULTAT	13.277.234	5.604.863

BALANCE PR. 30. APRIL 2016**AKTIVER**

Note

	2015/16	2014/15
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
2 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	25.570.784	16.951.001
Kapitalandele i associerede virksomheder	16.378.377	11.061.187
Andre kapitalandele	5.984.241	2.239.117
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	47.933.402	30.251.305
ANLÆGSAKTIVER I ALT	47.933.402	30.251.305
 OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
5 Tilgodehavende selskabsskat	355.762	454.897
TILGODEHAVENDER I ALT	355.762	454.897
LIKVIDE BEHOLDNINGER	585.744	23.510
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	941.505	478.407
AKTIVER I ALT	48.874.907	30.729.712

BALANCE PR. 30. APRIL 2016**PASSIVER**

Note	2015/16	2014/15
	Kr.	Kr.
3 EGENKAPITAL		
4 Anpartskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	23.831.586	11.094.613
Overført resultat	-530.019	-770.679
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>23.381.567</u>	<u>10.403.934</u>
 KORTFRISTET GÆLD		
Skyldigt sambeskatningsbidrag	300.000	400.000
Gæld til kapitalejer	25.176.340	19.908.778
Anden gæld	<u>17.000</u>	<u>17.000</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>25.493.340</u>	<u>20.325.778</u>
 PASSIVER I ALT	<u>48.874.907</u>	<u>30.729.712</u>

6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

NOTER

	2015/16	2014/15
	Kr.	Kr.
1 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	-55.762	-54.897
Årets udskudte skat	0	0
	<u>-55.762</u>	<u>-54.897</u>

2 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	Kapitalandele i andre virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsessum primo	2.400.000	10.967.575	5.950.000
Årets tilgang	3.837.500	1.200.000	0
Årets afgang	-82.800	0	0
	<u>6.154.700</u>	<u>12.167.575</u>	<u>5.950.000</u>
Anskaffelsessum ultimo			
Værdireguleringer primo	-160.883	93.612	11.001.001
Årets resultat	20.476	4.416.791	9.019.783
Modtaget udbytte	0	0	-400.000
Årets værdireguleringer	-30.053	-299.601	0
	<u>-170.459</u>	<u>4.210.802</u>	<u>19.620.784</u>
Værdireguleringer ultimo			
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.984.241</u>	<u>16.378.377</u>	<u>25.570.784</u>

I henhold til årsregnskabslovens § 72 stk. 4, er der ikke udarbejdet specifikation af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

3 EGENKAPITAL

	Anparts- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital primo	80.000	11.094.613	-770.679	0	10.403.934
Korrektion reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-699.601	400.000	0	-299.601
Årets resultat	0	13.436.574	-159.340	0	13.277.234
	<u>80.000</u>	<u>23.831.586</u>	<u>-530.019</u>	<u>0</u>	<u>23.381.567</u>
Egenkapital ultimo					

NOTER**4 ANPARTSKAPITAL**

Selskabets anpartskapital udgør 80.000 kr. fordelt i anparter a 1 kr. eller multipla heraf.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen siden stiftelsen.

5 TILGODEHAVENDE OG SKYLDIG SELSKABSSKAT	2015/16	2014/15
	Kr.	Kr.
Saldo primo	-454.897	-190.422
Modtaget sambeskatningsbidrag	554.897	190.422
Betalt i årets løb	-400.000	-400.000
Skat af årets resultat	-55.762	-54.897
	<hr/>	<hr/>
Saldo ultimo (tilgodehavende)	-355.762	-454.897

6 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Odense Boliger ApS. Som administrationselskab hæfter Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheder i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelsesbeløb ændres.