

# **Ejendomsselskabet 2011 ApS**

**Adelgade 39, 9500 Hobro**

(CVR-nr. 34086605)

## **Årsrapport for 2016/17**

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. august 2017

---

Dorthe Bonde  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ejendomsselskabet 2011 ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 for Ejendomsselskabet 2011 ApS.

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. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 17. august 2017

#### **Direktion**

Anne-Grete Pedersen

#### **Bestyrelse**

Hanne Bodil Burchardt Nielsen

Steen Burchardt Nielsen

Anne-Grete Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet 2011 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet 2011 ApS for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 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 for 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 regnskabsbrugere 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.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 den øverste ledelse 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.

Vejle, den 17. august 2017  
ReviPartner, Vejle  
godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 27479677

Erik Henningsen  
registreret revisor

## Ejendomsselskabet 2011 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet 2011 ApS Adelgade 39 9500 Hobro
<b>CVR-nr.</b>	34086605
<b>Stiftelsesdato</b>	10. december 2011
<b>Regnskabsår</b>	1. juni 2016 - 31. maj 2017
<b>Bestyrelse</b>	Hanne Bodil Burchardt Nielsen Steen Burchardt Nielsen Anne-Grete Pedersen
<b>Direktion</b>	Anne-Grete Pedersen
<b>Revisor</b>	ReviPartner, Vejle godkendt revisionsaktieselskab Damhaven 5C 7100 Vejle CVR-nr.: 27479677

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og drift af ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 udviser et resultat på kr. 235.652, og selskabets balance pr. 31. maj 2017 udviser en balancesum på kr. 32.796.745, og en egenkapital på kr. 28.064.062.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 2011 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede aftaler.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets ejendom, herunder ejendomsskatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.311.143</b>	<b>2.462.601</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-2.025.000	-2.200.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>286.143</b>	<b>262.601</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		15.951	93.260
<b>Resultat før skat</b>		<b>302.094</b>	<b>355.861</b>
Skat af årets resultat	1	-66.442	-78.289
<b>Årets resultat</b>		<b>235.652</b>	<b>277.572</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		235.652	277.572
<b>Resultatdisponering</b>		<b>235.652</b>	<b>277.572</b>

Ejendomsselskabet 2011 ApS

Balance 31. maj

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	27.000.000	29.025.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>27.000.000</b>	<b>29.025.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.000.000</b>	<b>29.025.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	972.804
Andre tilgodehavender		0	1.921
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>974.725</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.796.745</b>	<b>3.023.758</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.796.745</b>	<b>3.998.483</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.796.745</b>	<b>33.023.483</b>

Ejendomsselskabet 2011 ApS

Balance 31. maj

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	80.000	80.000
Overført resultat	4	27.984.062	27.748.410
<b>Egenkapital</b>		<b>28.064.062</b>	<b>27.828.410</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.029.866	3.436.798
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.029.866</b>	<b>3.436.798</b>
Selskabsskat		473.374	523.721
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>473.374</b>	<b>523.721</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		211.720	219.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		648.286	0
Selskabsskat		0	607.135
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		357.437	395.490
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.229.443</b>	<b>1.234.554</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.702.817</b>	<b>1.758.275</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.796.745</b>	<b>33.023.483</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet selskabsskat	473.374	523.721
Regulering af udskudt skat	-406.932	-445.432
	<u>66.442</u>	<u>78.289</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	48.000.000	48.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>48.000.000</u>	<u>48.000.000</u>
Dagsværdireguleringer primo	-18.975.000	-16.775.000
Årets reguleringer	-2.025.000	-2.200.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>-21.000.000</u>	<u>-18.975.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>27.000.000</u>	<u>29.025.000</u>
Dagsværdien af ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:		
Afkastkrav 8,4 %.		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	27.748.410	27.470.838
Årets tilgang	235.652	277.572
<b>Saldo ultimo</b>	<u>27.984.062</u>	<u>27.748.410</u>
<b>5. Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bygge og Finans A/S af 1. april 1964 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.		
<b>6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>		
Der er tinglyst ejerpantebrev på i alt t.kr. 3.000. Pantet er tinglyst fælles med Bygge og Finans A/S af 1. april 1964 for ejendommen Adelgade 39, 9500 Hobro. De tinglyste pantebrev er pr. 31. maj 2017 uudnyttede.		