

## Ejendomsselskabet af 01.11.89 ApS

CVR-nr 29 69 00 22

### ÅRSRAPPORT 2011

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11/2 2012



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2011</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011 for Ejendomsselskabet af 01.11.89 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

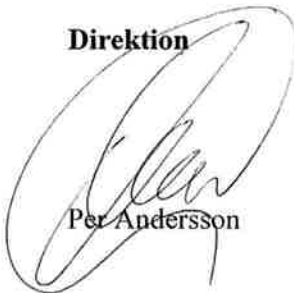
Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

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

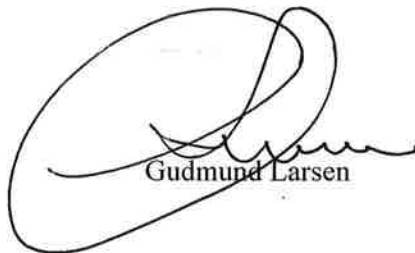
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. januar 2012

**Direktion**



Per Andersson



Gudmund Larsen



Torben Lund Hansen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 01.11.89 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 01.11.89 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk lovgivning. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

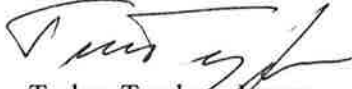
## Den uafhængige revisors påtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 17. januar 2012

Tranberg  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Torben Tranberg Jensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Ejendomsselskabet af 01.11.89 ApS  
Lille Strandhuse 11  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 29 69 00 22  
Stiftet: 12. juli 2006  
Hjemsted: Svendborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Per Andersson  
Gudmund Larsen  
Torben Lund Hansen

**Revisor**

Tranberg  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ryttervej 4  
5700 Svendborg

## Ledelsesberetning

### Formål

Selskabets formål er anlægsinvestering i fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt med nævnte formål beslægtet virksomhed.

### Hovedaktiviteter

Aktiviteterne har i året bestået i udlejning af ejendommen Østerport 2 Rudkøbing. Kirkestræde 12B Marstal er afstået i året.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 01.11.89 ApS for 2011 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for lejeperioden. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter.

#### Ejendommens drift

Ejendommens drift omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse og vand, el og varme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten og nettoopskrivninger efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 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 af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december**

	2011	2010
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>87.772</b>	<b>428.608</b>
Tab ved salg af ejendom	-173.345	0
Regulering til dagsværdi, investeringsejendomme	2.529.935	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>2.444.362</b>	<b>428.608</b>
Andre finansielle indtægter	101	0
Øvrige finansielle omkostninger	-272.776	-294.597
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.171.687</b>	<b>134.011</b>
1 Skat af årets resultat	-603.000	-33.525
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.568.687</b>	<b>100.486</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	1.897.451	0
Overført resultat	-328.764	100.486
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.568.687</b>	<b>100.486</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

	2011	2010
<b>Note</b>		
2 Grunde og bygninger	9.000.000	7.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>9.000.000</u>	<u>7.500.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>9.000.000</u>	<u>7.500.000</u>
Andre tilgodehavender	60.349	5.899
<b>Tilgodehavender</b>	<u>60.349</u>	<u>5.899</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>36.409</u>	<u>39.010</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>96.758</u>	<u>44.909</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>9.096.758</u>	<u>7.544.909</u>

**Balance 31. december****PASSIVER**

	2011	2010
<b>Note</b>		
Anpartskapital	150.000	150.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	2.649.801	752.350
Overført resultat	-648	328.116
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>2.799.153</b>	<b>1.230.466</b>
Hensættelse til udskudt skat	847.000	244.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>847.000</b>	<b>244.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.392.420	4.888.830
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.392.420</b>	<b>4.888.830</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	25.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.063	25.026
Gæld til tilknyttede virksomheder	500.000	0
Gæld til associerede virksomheder	0	810.501
Selskabsskat	0	25.525
Anden gæld	332.960	184.199
Periodeafgrænsningsposter	112.162	111.362
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.058.185</b>	<b>1.181.613</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>5.450.605</b>	<b>6.070.443</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>9.096.758</b>	<b>7.544.909</b>
<b>4 Eventualposter mv.</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2011	2010
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	0	25.525
Regulering af udskudt skat	603.000	8.000
	<u>603.000</u>	<u>33.525</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2011		6.663.056
Årets tilgang		0
Årets afgang		-1.046.000
		<u>5.617.056</u>
<b>Kostpris 31. december 2011</b>		
Opskrivninger 1. januar 2011		1.003.133
Opskrivninger		2.500.000
Årets afgang		29.935
		<u>3.533.068</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2011</b>		
Af-/nedskrivninger 1. januar 2011		-166.189
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		16.065
Af-/nedskrivninger		0
		<u>-150.124</u>
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2011</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011</b>		<u>9.000.000</u>

## Noter

	1/1 2011	Netto bevægelser	Forslag til resultat- disponering	31/12 2011
<b>3 Egenkapital</b>				
Anpartskapital	150.000	0	0	150.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	752.350	1.897.451	0	2.649.801
Overført resultat	328.116	0	-328.764	-648
	<b>1.230.466</b>	<b>1.897.451</b>	<b>-328.764</b>	<b>2.799.153</b>

#### 4 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser Ingen.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 4.480 t. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør 6.500 t. kr.