

Erhvervs og Selskabsstyrelsen
03 jun. 2011

Ejendomsselskabet af 01.11.89 ApS

CVR-nr 29 69 00 22

**ÅRSRAPPORT
2010**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27/6-2011


Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2010

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2010 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 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 16. februar 2011

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 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt ledelsesberetning. Årsregnskabet og ledelsesberetningen 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 danske revisionsstandarder. 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 revisionshandling, 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.

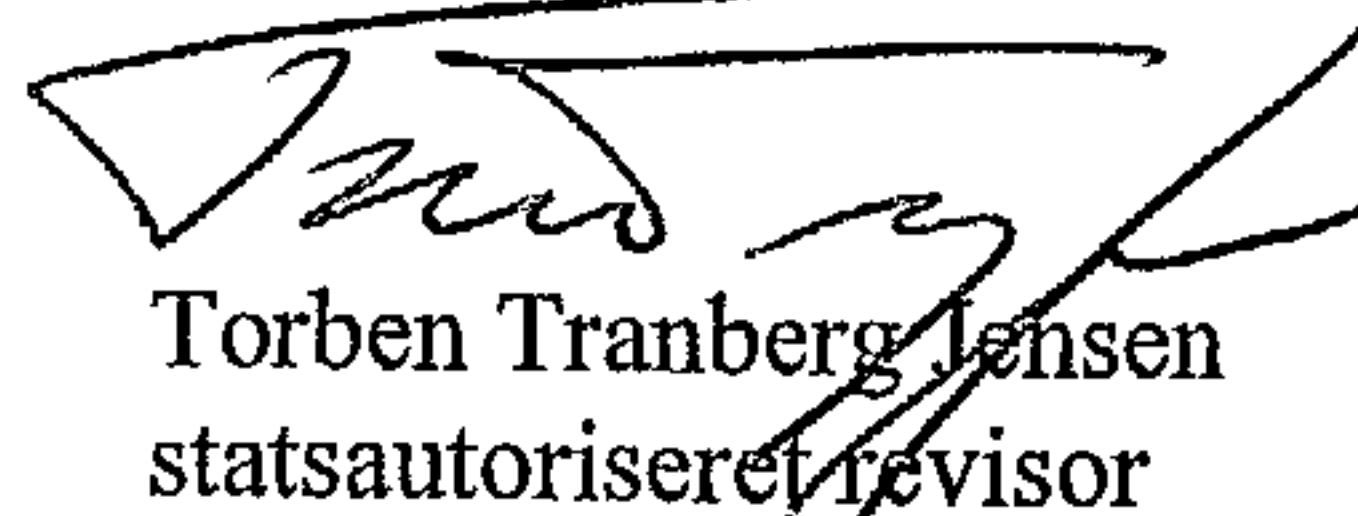
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 16. februar 2011

Tranberg
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Ejendomsselskabet af 01.11.89 ApS
Tinghusgade 24-26
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

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S
Tinghusgade 22
5700 Svendborg

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 ejendommene Østerport 2, Rudkøbing og Kirkestræde 12B Marstal.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter statusdag

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 2010 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 nominal 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 nettorealisation sværdi.

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

	2010	2009
Note		
BRUTTOFORTJENESTE	428.608	544.956
DRIFTSRESULTAT	428.608	544.956
Andre finansielle indtægter	0	131
Øvrige finansielle omkostninger	-294.597	-301.572
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	134.011	243.515
1 Skat af årets resultat	-33.525	-60.850
ÅRETS RESULTAT	100.486	182.665
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	100.486	182.665
DISPONERET I ALT	100.486	182.665

Balance 31. december
AKTIVER

	2010	2009
Note		
2 Grunde og bygninger	7.500.000	7.500.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	7.500.000	7.500.000
ANLÆGSAKTIVER	7.500.000	7.500.000
Andre tilgodehavender	5.899	4.677
Tilgodehavender	5.899	4.677
Likvide beholdninger	39.010	30.881
OMSÆTNINGSAKTIVER	44.909	35.558
AKTIVER	7.544.909	7.535.558

Balance 31. december
PASSIVER

	2010	2009
Note		
Anpartskapital	150.000	150.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	752.350	752.350
Overført resultat	328.116	227.630
3 EGENKAPITAL	1.230.466	1.129.980
Hensættelse til udskudt skat	244.000	236.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	244.000	236.000
Gæld til realkreditinstitutter	4.888.830	4.914.131
4 Langfristede gældsforpligtelser	4.888.830	4.914.131
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	25.000	25.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.026	11.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	810.501	925.869
Selskabsskat	25.525	17.850
Anden gæld	184.199	149.945
Periodeafgrænsningsposter	111.362	125.783
Kortfristede gældsforpligtelser	1.181.613	1.255.447
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.070.443	6.169.578
PASSIVER	7.544.909	7.535.558
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2010	2009
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	25.525	17.850
Regulering af udskudt skat	8.000	43.000
	<u>33.525</u>	<u>60.850</u>
		Andre anlæg, Grunde og driftsmateriel bygninger og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2010	6.663.056	0
Årets tilgang	0	348.165
Årets afgang	0	-348.165
Kostpris 31. december 2010	<u>6.663.056</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2010	1.003.133	0
Opskrivninger 31. december 2010	<u>1.003.133</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2010	-166.189	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2010	<u>-166.189</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010	<u>7.500.000</u>	<u>0</u>

Noter

	1/1 2010	Forslag til resultat- disponering	31/12 2010
3 Egenkapital			
Anpartskapital	150.000	0	150.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	752.350	0	752.350
Overført resultat	227.630	100.486	328.116
	<u>1.129.980</u>	<u>100.486</u>	<u>1.230.466</u>

	1/1 2010	31/12 2010	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt	Gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter	4.939.131	4.913.830	25.000	4.788.000
	<u>4.939.131</u>	<u>4.913.830</u>	<u>25.000</u>	<u>4.788.000</u>

**5 Eventualposter mv.
Eventualforpligtelser**
Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 5.001 t. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør 7.500 t. kr.