

---

# **01.09.05 Ejendom 11 A/S**

## **Årsrapport for 2013**

---

CVR-nr. 30 58 38 41

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/5 2014

Henrik Higham Schlüter  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for 01.09.05 Ejendom 11 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Trekantområdet, den 28. maj 2014

## Direktion

Mogens Poul Zinck

## Bestyrelse

Mogens Poul Zinck

Bo Visti Kristoffersen

Jens Trabjerg

Jacob Fisker

Michael Thornemann  
Grundholm

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i 01.09.05 Ejendom 11 A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 01.09.05 Ejendom 11 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 og note 2. Heri har ledelsen redegjort for de forudsætninger, der ligger til grund for fortsat drift. Ledelsen har endvidere redegjort for den væsentlige usikkerhed, der er knyttet til værdiansættelsen af investeringsejendomme.

## 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.

Trekantområdet, den 28. maj 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Almskou Ohmeyer

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	01.09.05 Ejendom 11 A/S Boeskærvej 11A 7100 Vejle  CVR-nr.: 30 58 38 41 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 7. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Poul Zinck Bo Visti Kristoffersen Jens Trabjerg Jacob Fisker Michael Thornemann Grundholm
<b>Direktion</b>	Mogens Poul Zinck
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Codex Advokater Damhaven 5B 7100 Vejle

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed, handel, investering og dermed beslægtet virksomhed. Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinster.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 8.539.703, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 1.038.568.

Årets resultat er negativt påvirket af tab og nedskrivning af investeringsejendomme med TDKK 1.810. Nedskrivningen kan henføres til de generelle markedsforhold. Endvidere er årets resultat negativt påvirket af nedskrivning af udskudt skatteaktiv på TDKK 7.156. Nedskrivningen kan henføres til den reducerede aktivitet og det forventede afkast herpå.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabet samt en række af de øvrige virksomheder i koncernen, herunder modervirksomheden, kom i 2008 i svære økonomiske problemer. I den forbindelse blev der i 2009 indgået aftale med långivere samt de offentlige kreditorer om henstand med betalingerne og vilkårene herfor med det formål at muliggøre fortsat drift. Der skete i regnskabsåret 2012 genforhandling af aftalen, der nu løber frem til 2022.

I lighed med tidligere år har selskabet opnået en aftale med de øvrige koncernforbundne selskaber om opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering, ligesom moderselskabet i lighed med tidligere år har afgivet tilsagn om ikke at kræve mellemregninger indfriet de kommende 12 måneder. Støtten fra de koncernforbundne selskaber i form af opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering er imidlertid betinget af, at de koncernforbundne selskaber kan overholde budgetterne for 2014, hvilket ledelsen finder sandsynligt eksisterende lejekontrakter og øvrige forudsætninger taget i betragtning.

Ledelsen aflægger på grundlag heraf årsrapporten som going concern.

# Beretning

## Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af udsigten til frasalg og de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets ejendomme. Markedsforholdene betyder, at værdiansættelsen derfor fortsat er behæftet med usikkerhed.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-2.162.397</b>	<b>-2.124.401</b>
Finansielle indtægter		1.601	1.280
Finansielle omkostninger	3	<u>-553.094</u>	<u>-847.615</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.713.890</b>	<b>-2.970.736</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-5.825.813</u>	<u>-2.854.476</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-8.539.703</u></b>	<b><u>-5.825.212</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-8.539.703</u>	<u>-5.825.212</u>
		<b><u>-8.539.703</u></b>	<b><u>-5.825.212</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		1.800.000	7.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.800.000</b>	<b>7.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.800.000</b>	<b>7.000.000</b>
Andre tilgodehavender		0	4.025
Udskudt skatteaktiv	6	0	7.155.593
Selskabsskat (mellemregning tilknyttede virksomheder)		1.329.780	145.524
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.329.780</b>	<b>7.305.142</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>553.967</b>	<b>270.723</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.883.747</b>	<b>7.575.865</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.683.747</b>	<b>14.575.865</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		38.568	278.271
<b>Egenkapital</b>	7	<b>1.038.568</b>	<b>1.278.271</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.758.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>0</b>	<b>2.758.750</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.830	480
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.608.349	10.528.364
Anden gæld		30.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.645.179</b>	<b>10.538.844</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.645.179</b>	<b>13.297.594</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.683.747</b>	<b>14.575.865</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

# Noter til årsrapporten

## 1 Going concern

Selskabet samt en række af de øvrige virksomheder i koncernen, herunder modervirksomheden, kom i 2008 i svære økonomiske problemer. I den forbindelse blev der i 2009 indgået aftale med långivere samt de offentlige kreditorer om henstand med betalingerne og vilkårene herfor for gælden i moderselskabet med det formål at muliggøre fortsat drift. Aftalen løber frem til 2022.

I lighed med tidligere år har selskabet opnået en aftale med de øvrige koncernforbundne selskaber om opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering. Støtten fra de koncernforbundne selskaber i form af opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering er imidlertid betinget af, at de koncernforbundne selskaber kan overholde budgetterne for 2014, hvilket ledelsen finder sandsynligt eksisterende lejekontrakter og øvrige forudsætninger taget i betragtning.

Ledelsen aflægger på grundlag heraf årsrapporten som going concern.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har besluttet at foretage nedskrivning af selskabets beholdning af grunde grundet manglende salg, hvorfor der i 2013 er foretaget en negativ værdiregulering på TDKK 1.810.

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig dog stadig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets ejendomme. Markedsforholdene betyder, at værdiansættelsen derfor fortsat er behæftet med usikkerhed.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres inden for en kort tidsperiode vil der dog knytte sig væsentlige usikkerhedsmomenter til værdifastsættelsen af ejendommene.

## 3 Finansielle omkostninger

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	525.509	796.232
Andre finansielle omkostninger	<u>27.585</u>	<u>51.383</u>
	<u><b>553.094</b></u>	<u><b>847.615</b></u>

## Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-1.329.780	-145.524
Årets udskudte skat	7.155.593	3.000.000
	<b>5.825.813</b>	<b>2.854.476</b>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		20.428.650
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Afgang i årets løb		-9.059.999
Kostpris 31. december		11.368.651
Værdireguleringer 1. januar		-13.428.650
Årets værdireguleringer		-1.810.000
Årets tilbageførte værdireguleringer		5.669.999
Værdireguleringer 31. december		-9.568.651
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>1.800.000</b>
	2013 DKK	2012 DKK
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-2.344.319	-3.357.163
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-7.645.292	-7.487.626
Overført til udskudt skatteaktiv	9.989.611	10.844.789
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	9.989.611	10.844.789
Nedskrivning til vurderet værdi	-9.989.611	-3.689.196
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>7.155.593</b>

# Noter til årsrapporten

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	278.271	1.278.271
Tilskud	0	8.300.000	8.300.000
Årets resultat	0	-8.539.703	-8.539.703
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>38.568</b>	<b>1.038.568</b>

Selskabskapitalen består af aktier a nominelt DKK 100 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	2.758.750
Langfristet del	0	2.758.750
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>2.758.750</b>

# Noter til årsrapporten

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for moderselskabets mellemværende med pengeinstitutter har selskabet givet pant i investeringsejendomme, hvis bogførte værdi andrager TDKK 1.800.

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S, Vejle

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for 01.09.05 Ejendom 11 A/S for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Omkostninger primære drift

Omkostninger primære drift indeholder ejendomsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger, omkostninger til administration og kontorhold mv.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsesprisi inkl. købsomkostninger

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

I selskabet foretages måling af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående begivenheder. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, da koncernen anser denne som den mest velegnede.

Endelig foretages der en skønsmæssig vurdering af den beregnede markedsværdi baseret på ejendommens beliggenhed, idet ejendomme i bynære områder skønnes at have en højere værdi end ejendomme beliggende i mere perifere områder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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 gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.