
01.09.05 Ejendom 11 A/S

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 30 58 38 41

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/5 2015

Henrik Higham Schlüter
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Trekantområdet, den 27. maj 2015

Direktion

Mogens Poul Zinck

Bestyrelse

Mogens Poul Zinck

Bo Visti Kristoffersen

Jens Trabjerg

Jacob Fisker

Michael Thornemann
Grundholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren 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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 27. maj 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	01.09.05 Ejendom 11 A/S Boeskærvej 11A 7100 Vejle CVR-nr.: 30 58 38 41 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
Bestyrelse	Mogens Poul Zinck Bo Visti Kristoffersen Jens Trabjerg Jacob Fisker Michael Thornemann Grundholm
Direktion	Mogens Poul Zinck
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Advokat	Codex Advokater Damhaven 5B 7100 Vejle

Ledelsesberetning

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 2014 udviser et overskud på DKK 183.594, heraf værdireguleringer på DKK -930.000, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 1.222.162.

Årets resultat er negativt påvirket af tab på og nedskrivning af investeringsejendomme med TDKK 930. Nedskrivningen kan henføres til de generelle markedsforhold.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-155.162	-352.397
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-930.000	-1.810.000
Bruttotab efter værdireguleringer		-1.085.162	-2.162.397
Finansielle indtægter		1.691	1.601
Finansielle omkostninger	1	-113.863	-553.094
Resultat før skat		-1.197.334	-2.713.890
Skat af årets resultat	2	1.380.928	-5.825.813
Årets resultat		183.594	-8.539.703

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		183.594	-8.539.703
		183.594	-8.539.703

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		400.000	1.800.000
Materielle anlægsaktiver	3	400.000	1.800.000
Anlægsaktiver		400.000	1.800.000
Andre tilgodehavender		4.375	0
Udskudt skatteaktiv	5	0	0
Selskabsskat (mellemregning tilknyttede virksomheder)		1.380.928	1.329.780
Tilgodehavender		1.385.303	1.329.780
Likvide beholdninger		423.702	553.967
Omsætningsaktiver		1.809.005	1.883.747
Aktiver		2.209.005	3.683.747

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		222.162	38.568
Egenkapital	4	1.222.162	1.038.568
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	6.830
Gæld til tilknyttede virksomheder		979.343	2.608.349
Anden gæld		7.500	30.000
Kortfristede gældsforpligtelser		986.843	2.645.179
Gældsforpligtelser		986.843	2.645.179
Passiver		2.209.005	3.683.747
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	113.063	525.509
Andre finansielle omkostninger	<u>800</u>	<u>27.585</u>
	<u>113.863</u>	<u>553.094</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.380.928	-1.329.780
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>7.155.593</u>
	<u>-1.380.928</u>	<u>5.825.813</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		11.368.651
Afgang i årets løb		<u>-5.684.325</u>
Kostpris 31. december		<u>5.684.326</u>
Værdireguleringer 1. januar		-9.568.651
Årets værdireguleringer		-500.000
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>4.784.325</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>-5.284.326</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>400.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	38.568	1.038.568
Årets resultat	0	183.594	183.594
Egenkapital 31. december	1.000.000	222.162	1.222.162

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.

5 Hensættelse til udskudt skat

	2014 DKK	2013 DKK
Materielle anlægsaktiver	-1.162.552	-2.344.319
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-6.830.932	-7.645.292
Overført til udskudt skatteaktiv	7.993.484	9.989.611
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	7.993.484	9.989.611
Nedskrivning til vurderet værdi	-7.993.484	-9.989.611
Regnskabsmæssig værdi	0	0

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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.

Noter til årsrapporten

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer 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 2014 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Omkostninger primære drift

Omkostninger primære drift indeholder ejendomsomkostninger.

Omkostninger primære drift indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

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 kospris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.