

Ejendomsselskabet af 11. oktober 1990 K/S

CVR-nr. 19 63 26 95

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2013.

Mogens Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet af 11. oktober 1990 K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er på generalforsamlingen den 20. april 2012 vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 11. april 2013

Direktion

Ole Buch Jensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kommanditisterne i Ejendomsselskabet af 11. oktober 1990 K/S

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 11. oktober 1990 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 11. april 2013

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Kurt Christensen
statsautoriseret revisor

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 11. oktober 1990 K/S Store Kongensgade 24B 1264 København K
	CVR-nr.: 19 63 26 95
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole Buch Jensen
Komplementar	Ejendomsselskabet af 11. oktober 1990 ApS
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Revisor	AP Statsautoriserede Revisorer P/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år, bestået i udlejning af boligejendomme i Københavnsområdet.

Selskabet udlejer 134 lejemål pr. 31. december 2012.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2012 har fulgt ledelsens planer og driften er realiseret som forventet. Årets resultat før værdiregulering er således tilfredsstillende.

Egenkapitalen kr. 41.148.868 er ekstraordinært påvirket af tidligere hensat udskudt skat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabet har i 2013 solgt en ejendom til kr. 11.550.000, samt renoveret et lejemål med budgetteret omkostninger på ca. 1.500.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 11. oktober 1990 K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat er opløst, da alle skatter påhviler den enkelte kommanditister personligt. Dette har forøget egenkapitalen primo med t.kr. 26.089. Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Der er indregnet hensat forpligtelse vedrørende Grundejernes Investeringsfond. Dette har påvirket egenkapitalen primo negativt med t.kr. -452. Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Regulering af prioritetsgæld til dagsværdi foretages over resultatopgørelsen, hvor den tidligere har været foretaget over egenkapitalen. Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration samt tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2012	2011
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	6.519.882	6.462.380
Andre eksterne omkostninger	-611.276	-579.045
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.335.989	-2.901.352
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.140.503	-922.766
Bruttoresultat	-2.567.886	2.059.217
Resultat før finansielle poster	-2.567.886	2.059.217
Andre finansielle indtægter	7.174	21.520
Andre finansielle omkostninger	-1.247.512	-1.382.552
Årets resultat	-3.808.224	698.185
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	698.185
Disponeret fra overført resultat	-3.808.224	0
Disponeret i alt	-3.808.224	698.185

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2012	2011
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	80.000.000	85.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	80.000.000	85.000.000
Anlægsaktiver i alt	80.000.000	85.000.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	689.704	356.429
Periodeafgrænsningsposter	147.916	181.231
Tilgodehavender i alt	837.620	537.660
Likvide beholdninger	1.092.377	766.443
Omsætningsaktiver i alt	1.929.997	1.304.103
Aktiver i alt	81.929.997	86.304.103

Balance 31. december

Passiver		
Note	2012	2011
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	350.000	350.000
4 Overført resultat	40.798.868	45.851.245
Egenkapital i alt	41.148.868	46.201.245
Hensatte forpligtelser		
Hensat forpligtelse Grundejernes investeringsfond	425.152	263.659
Hensatte forpligtelser i alt	425.152	263.659
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	31.354.372	32.120.466
Markedsværdi swapaftaler	3.106.451	2.582.298
Deposita	1.450.607	1.362.561
Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.911.430	36.065.325
Kortfristet del af langfristet gæld	806.266	658.073
Forudbetalt leje	1.062.390	1.083.644
Leverandører af varer og tjenesteydelser	140.224	211.108
Anden gæld	2.435.667	1.821.049
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.444.547	3.773.874
Gældsforpligtelser i alt	40.355.977	39.839.199
Passiver i alt	81.929.997	86.304.103

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2012	2011
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Vicevært	386.959	434.635
El, vand og varme	318.164	315.253
Ejendomsskat og forsikring	466.040	521.701
Vedligeholdelse	1.179.054	720.788
Renholdelse	214.904	218.547
Renovation	227.367	235.818
Hensat indvendig vedligeholdelse	257.986	259.969
Øvrige ejendomsomkostninger	285.515	194.641
	3.335.989	2.901.352
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2012	36.243.591	39.621.848
Afgang i årets løb	0	-3.378.257
Kostpris 31. december 2012	36.243.591	36.243.591
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	48.756.409	54.378.152
Årets regulering til dagsværdi	-5.000.000	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-5.621.743
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	43.756.409	48.756.409
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	80.000.000	85.000.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,14%

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2012	350.000	350.000		
	350.000	350.000		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2012	45.851.245	52.695.033		
Årets overførte overskud eller underskud	-3.808.224	698.185		
Værdiregulering swap-aftale	-524.153	-1.767.071		
Årets hævninger	-720.000	-5.774.902		
	40.798.868	45.851.245		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2012	Gæld i alt 31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	806.266	26.499.328	32.160.638	32.778.539
Markedsværdi swapaftaler	0	0	3.106.451	2.582.298
	806.266	26.499.328	35.267.089	35.360.837

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter, er der deponeret ejerpantebrev, t.kr. 1.100 med pant i grunde og bygninger, matr. nr. 2973 Udenbys Klædebo Kvarter.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der deponeret pantebreve i selskabets ejendomme på ialt t.kr. 36.588.