

Ejendomsselskabet af 11. oktober 1990 K/S

CVR-nr. 19 63 26 95

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2014.

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 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2013 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 4. april 2014

Direktion

Ole Buch Jensen

Den uafhængige revisors erklæring

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

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 11. oktober 1990 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

København, den 4. april 2014

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

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 97 lejemål pr. 31. december 2013.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2013 har fulgt ledelsens planer og driften er realiseret som forventet. Årets resultat på overskud kr. 11.861.194 er tilfredsstillende. Egenkapitalen kr. 37.970.364 er baseret på markedsværdien af selskabets 5 ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Selskabet forventer salg af 1 ejendom i 2014.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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 årsrapporten 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 mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavance og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

Ved erhvervelse af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2013	2012
Nettoomsætning	5.690.647	6.519.882
Andre eksterne omkostninger	-571.419	-611.276
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-4.370.532	-3.335.989
Værdiregulering af investeringsejendomme	12.207.578	-5.140.503
Bruttoresultat	12.956.274	-2.567.886
Driftsresultat	12.956.274	-2.567.886
Andre finansielle indtægter	3.213	7.174
Andre finansielle omkostninger	-1.098.293	-1.247.512
Resultat før skat	11.861.194	-3.808.224
Årets resultat	11.861.194	-3.808.224
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	11.861.194	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.808.224
Disponeret i alt	11.861.194	-3.808.224

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2013	2012
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	67.000.000	80.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	67.000.000	80.000.000
Anlægsaktiver i alt	67.000.000	80.000.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	197.310	689.704
Periodeafgrænsningsposter	138.490	147.916
Tilgodehavender i alt	335.800	837.620
Likvide beholdninger	6.518	1.092.377
Omsætningsaktiver i alt	342.318	1.929.997
Aktiver i alt	67.342.318	81.929.997

Balance 31. december

Passiver		
Note	2013	2012
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	350.000	350.000
4 Overført resultat	37.620.364	40.798.868
Egenkapital i alt	37.970.364	41.148.868
 Hensatte forpligtelser		
Hensat forpligtelse Grundejernes investeringsfond	150.694	425.152
Hensatte forpligtelser i alt	150.694	425.152
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	22.603.687	31.354.372
Markedsværdi swapaftaler	2.005.437	3.106.451
Deposita	1.172.990	1.450.607
Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.782.114	35.911.430
 Kortfristet del af langfristet gæld	676.775	806.266
Gæld til pengeinstitutter	383.540	0
Forudbetalt leje	893.312	1.062.390
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.328	140.224
Anden gæld	1.426.191	2.435.667
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.439.146	4.444.547
 Gældsforpligtelser i alt	29.221.260	40.355.977
 Passiver i alt	67.342.318	81.929.997

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Vicevært	326.621	386.959
El, vand og varme	237.004	318.164
Ejendomsskat og forsikring	427.699	466.040
Vedligeholdelse	2.497.897	1.179.054
Renholdelse	242.302	214.904
Renovation	215.673	227.367
Hensat indvendig vedligeholdelse	221.489	257.986
Øvrige ejendomsomkostninger	201.847	285.515
	<u>4.370.532</u>	<u>3.335.989</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2013	36.243.591	36.243.591
Tilgang i årets løb	313.476	0
Afgang i årets løb	-12.931.848	0
Kostpris 31. december 2013	<u>23.625.219</u>	<u>36.243.591</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	43.756.409	48.756.409
Årets regulering til dagsværdi	6.530.524	-5.000.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-6.912.152	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2013	<u>43.374.781</u>	<u>43.756.409</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>67.000.000</u>	<u>80.000.000</u>

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 4,00 %

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2013	350.000	350.000		
	350.000	350.000		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2013	40.798.868	45.851.245		
Årets overførte overskud eller underskud	11.861.194	-3.808.224		
Værdiregulering swap-aftale	1.101.014	-524.153		
Årets hævninger	-16.140.712	-720.000		
	37.620.364	40.798.868		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2013	Gæld i alt 31/12 2012
Gæld til realkreditinstitutter	676.775	18.493.998	23.280.462	32.160.638
Markedsværdi swappaftaler	0	0	2.005.437	3.106.451
Deposita	0	0	1.172.990	1.450.607
	676.775	18.493.998	26.458.889	36.717.696

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter, som på statusdagen andrager t.kr. 384, er der deponeret ejerpantebrev, t.kr. 1.100 med pant i grunde og bygninger, matr. nr. 2973 Udenbys Klædebo Kvarter.

Til sikkerhed for prioritetsgæld, som på statusdagen andrager t.kr. 23.380, er der deponeret pantebreve i selskabets ejendomme på ialt t.kr. 27.306.