

Ejendomsselskabet af 11. oktober 1990

K/S

Store Kongensgade 24B, 1264 København K

CVR-nr. 19 63 26 95

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2017.

Ole Buch Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. marts 2017

Direktion

Ole Buch Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til ledelsen 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 2016, 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 grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. marts 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

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	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Selskabet udlejer 47 lejemaal pr. 31. december 2016.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2016 har fulgt ledelsens planer og driften er realiseret som forventet. Årets resultat på overskud kr. 5.355.235 er tilfredsstillende. Egenkapital kr. 12.832.652 er baseret på markedsværdien af selskabets ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er den resterende ejendomsportefølje solgt med et tilfredsstillende resultat.

Selskabet forventes afviklet i 2017.

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 mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 vedrører hensættelse til vedligeholdelsesomkostninger af investeringsejendomme, som modsvarer indeståendet hos Grundejernes Investeringsfond. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 låneoptagelsestidspunktet 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 amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	2.933.439	4.039.947
Andre eksterne omkostninger	-266.305	-357.748
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-2.144.442	-2.069.553
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>5.539.278</u>	<u>2.443.094</u>
Bruttoresultat	6.061.970	4.055.740
Andre finansielle indtægter	4.363	4.802
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-711.098</u>	<u>-819.589</u>
Årets resultat	<u>5.355.235</u>	<u>3.240.953</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>5.355.235</u>	<u>3.240.953</u>
Disponeret i alt	<u>5.355.235</u>	<u>3.240.953</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>28.125.000</u>	<u>42.955.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.125.000</u>	<u>42.955.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.125.000</u>	<u>42.955.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	746.107	618.030
	Periodeafgrænsningsposter	<u>81.903</u>	<u>116.282</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>828.010</u>	<u>734.312</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>462.104</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>828.010</u>	<u>1.196.416</u>
	Aktiver i alt	<u>28.953.010</u>	<u>44.151.416</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	350.000	350.000
4	Overført resultat	12.482.652	21.669.096
	Egenkapital i alt	12.832.652	22.019.096
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	329.737	379.859
	Hensatte forpligtelser i alt	329.737	379.859
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	9.144.146	14.685.426
	Markedsværdi swapaftaler	3.246.223	3.040.340
	Deposita	558.807	838.974
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.949.176	18.564.740
5	Gældsforpligtelser	550.211	763.619
	Gæld til pengeinstitutter	472.488	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	489.835	738.710
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	468.249	204.742
	Anden gæld	860.662	1.480.650
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.841.445	3.187.721
	Gældsforpligtelser i alt	15.790.621	21.752.461
	Passiver i alt	28.953.010	44.151.416

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Vicevært	214.514	330.458
El, vand og varme	85.514	216.161
Ejendomsskat og forsikring	234.817	331.402
Vedligeholdelse	1.251.201	599.331
Renholdelse	122.253	157.918
Renovation	111.070	167.623
Hensat indvendig vedligeholdelse	113.858	157.521
Øvrige ejendomsomkostninger	11.215	109.139
	<u>2.144.442</u>	<u>2.069.553</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	13.727.448	19.286.985
Afgang i årets løb	-4.331.208	-5.559.537
Kostpris 31. december 2016	<u>9.396.240</u>	<u>13.727.448</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	29.227.552	38.378.015
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-10.498.792	-9.150.463
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>18.728.760</u>	<u>29.227.552</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>28.125.000</u>	<u>42.955.000</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 markedsniveaue.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,00%
------------------------------------	-------

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2016	350.000	350.000		
	350.000	350.000		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	21.669.096	31.996.827		
Årets overførte overskud eller underskud	5.355.235	3.240.953		
Værdiregulering swap-aftale	-205.884	392.583		
Årets hævnninger	-14.335.795	-13.961.267		
	12.482.652	21.669.096		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2016	Gæld i alt 31/12 2015
Gæld til realkreditinstitutter	550.211	6.477.000	9.694.357	15.449.045
Markedsværdi swapaftaler	0	0	3.246.223	3.040.340
Deposita	0	0	558.807	838.974
	550.211	6.477.000	13.499.387	19.328.359

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, som på statusdagen andrager t.kr. 472, er der deponeret ejerpantebrev, t.kr. 2.000, med pant i grunde og bygninger, matr. nr. 2973 Udenbys Klædebo Kvarter.

Til sikkerhed for prioritetsgæld, som på statusdagen andrager t.kr. 9.904, er der deponeret pantebreve i selskabets ejendomme på ialt t.kr. 13.410.