

Ejendomsselskabet af 11. oktober 1990

K/S

CVR-nr. 19 63 26 95

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2015.

Mogens 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 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. april 2015

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

København, den 24. april 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

Hovedaktivitet

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

Selskabet udlejer 85 lejemaal pr. 31. december 2014.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2014 har fulgt ledelsens planer og driften er realiseret som forventet. Årets resultat på overskud kr. 5.857.950 er tilfredsstillende. Egenkapitalen kr. 32.346.827 er baseret på markedsværdien af selskabets 4 ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Selskabet har solgt 1 ejendom i 2015.

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.

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 kursavancer 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser vedrører hensættelse til vedligeholdelseomkostninger af investeringsejendomme, som modsvarer indeståendet hos Grundejernes Investeringsfond. 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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsætning	4.844.247	5.690.647
Andre eksterne omkostninger	-385.592	-571.419
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-2.609.195	-4.370.532
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>4.954.259</u>	<u>12.207.578</u>
Bruttoresultat	6.803.719	12.956.274
Driftsresultat	6.803.719	12.956.274
Andre finansielle indtægter	2.868	3.213
Andre finansielle omkostninger	<u>-948.637</u>	<u>-1.098.293</u>
Resultat før skat	5.857.950	11.861.194
Årets resultat	<u>5.857.950</u>	<u>11.861.194</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>5.857.950</u>	<u>11.861.194</u>
Disponeret i alt	<u>5.857.950</u>	<u>11.861.194</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>57.665.000</u>	<u>67.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>57.665.000</u>	<u>67.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>57.665.000</u>	<u>67.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	352.130	197.310
Periodeafgrænsningsposter	<u>124.473</u>	<u>138.490</u>
Tilgodehavender i alt	<u>476.603</u>	<u>335.800</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>6.518</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>476.603</u>	<u>342.318</u>
Aktiver i alt	<u>58.141.603</u>	<u>67.342.318</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	350.000	350.000
4 Overført resultat	31.996.827	37.620.364
Egenkapital i alt	32.346.827	37.970.364
 Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	264.357	150.694
Hensatte forpligtelser i alt	264.357	150.694
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.047.986	22.603.687
Markedsværdi swapaftaler	3.432.923	2.005.437
Deposita	1.055.111	1.172.990
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.536.020	25.782.114
 Kortfristet del af langfristet gæld	672.986	676.775
Gæld til pengeinstitutter	211.029	383.540
Forudbetalt leje	875.724	893.312
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.492	59.328
Anden gæld	1.175.168	1.426.191
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.994.399	3.439.146
 Gældsforpligtelser i alt	25.530.419	29.221.260
 Passiver i alt	58.141.603	67.342.318

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Vicevært	337.635	326.621
El, vand og varme	223.183	237.004
Ejendomsskat og forsikring	385.939	427.699
Vedligeholdelse	978.804	2.497.897
Renholdelse	168.699	242.302
Renovation	201.632	215.673
Hensat indvendig vedligeholdelse	183.255	221.489
Øvrige ejendomsomkostninger	130.048	201.847
	<u>2.609.195</u>	<u>4.370.532</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2014	23.625.219	36.243.591
Tilgang i årets løb	80.610	313.476
Afgang i årets løb	<u>-4.418.844</u>	<u>-12.931.848</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>19.286.985</u>	<u>23.625.219</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	43.374.781	43.756.409
Årets regulering til dagsværdi	-80.610	6.530.524
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-4.916.156</u>	<u>-6.912.152</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	<u>38.378.015</u>	<u>43.374.781</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>57.665.000</u>	<u>67.000.000</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 2014</u>	<u>31/12 2013</u>		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2014	350.000	350.000		
	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2014	37.620.364	40.798.868		
Årets overførte overskud eller underskud	5.857.950	11.861.194		
Værdiregulering swap-aftale	-1.427.486	1.101.014		
Årets hævnninger	-10.054.001	-16.140.712		
	<u>31.996.827</u>	<u>37.620.364</u>		
5. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	672.986	13.883.178	18.720.972	23.280.462
Markedsværdi swapaftaler	0	0	3.432.923	2.005.437
Deposita	0	0	1.055.111	1.172.990
	<u>672.986</u>	<u>13.883.178</u>	<u>23.209.006</u>	<u>26.458.889</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter, som på statusdagen andrager t.kr. 211, 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. 18.721, er der deponeret pantebreve i selskabets ejendomme på ialt t.kr. 23.251.