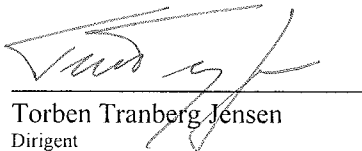


**Ejendomsselskabet af 01.11.1989**  
**ApS**  
**CVR-nr. 34 09 00 76**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/2 2015 .

  
Torben Tranberg Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer              | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 4           |
| Ledelsesberetning                                | 5           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 6           |
| Resultatopgørelse                                | 9           |
| Balance  | 10          |
| Noter  | 12          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet af 01.11.1989 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2015 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 16. januar 2015

**Direktion**



Per Andersson



Torben Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til i Ejendomsselskabet af 01.11.1989 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 01.11.1989 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 16. januar 2015

### **Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**



Torben Tranberg Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet af 01.11.1989 ApS<br>Lille Strandhuse 11<br>5700 Svendborg |
|                        | CVR-nr.: 34 09 00 76   |
|                        | Stiftet: 20. december 2011   |
|                        | Hjemsted: Svendborg Kommune  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b>       | Per Andersson<br>Torben Hansen   |
| <b>Revision</b>        | Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Ryttervej 4, 5700 Svendborg |
| <b>Bankforbindelse</b> | Fynske Bank, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg                               |

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets vedtægtsmæssige formål er anlægsinvestering i fast ejendom og udlejningsvirksomhed samt enhver aktivitet, der efter skøn står i forbindelse hermed.

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 01.11.1989 ApS 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækningen af regnskabsposterne "lejeindtægter, omkostninger vedr. ejendomme samt andre eksterne omkostninger".

### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 % medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### 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.

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>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>214.275</b> | <b>193.123</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -19.639        | -18.635        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>194.636</b> | <b>174.488</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -67.782        | -70.297        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>126.854</b> | <b>104.191</b> |
| Skat af årets resultat                            | -30.342        | -25.150        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>96.512</b>  | <b>79.041</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 96.512         | 79.041         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>96.512</b>  | <b>79.041</b>  |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2014</u>             | <u>2013</u>             |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 1                        | Grunde og bygninger            | <u>3.633.253</u>        | <u>3.652.351</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.633.253</u>        | <u>3.652.351</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>3.633.253</u></b> | <b><u>3.652.351</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat    | <u>12.658</u>           | <u>0</u>                |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>12.658</u>           | <u>0</u>                |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>154.703</u>          | <u>130.083</u>          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>167.361</u></b>   | <b><u>130.083</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>3.800.614</u></b> | <b><u>3.782.434</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b> |  | 2014              | 2013              |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>     |  | <u>          </u> | <u>          </u> |
|                 | <b>Egenkapital</b>                           |                   |                   |
| 2               | Anpartskapital                               | 150.000           | 150.000           |
| 3               | Overført resultat                            | 1.777.226         | 1.680.714         |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <u>1.927.226</u>  | <u>1.830.714</u>  |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser</b>                |                   |                   |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                | 12.000            | 9.000             |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <u>12.000</u>     | <u>9.000</u>      |
|                 | <b>Gældsforpligtelser</b>                    |                   |                   |
|                 | Gæld til pengeinstitutter                    | 1.666.108         | 1.749.647         |
|                 | Deposita                                     | 77.758            | 81.208            |
|                 | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>1.743.866</u>  | <u>1.830.855</u>  |
|                 | Kortfristet del af langfristet gæld          | 82.000            | 79.000            |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 21.024            | 11.938            |
|                 | Selskabsskat                                 | 0                 | 7.150             |
|                 | Anden gæld                                   | 14.498            | 13.777            |
|                 | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>117.522</u>    | <u>111.865</u>    |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <u>1.861.388</u>  | <u>1.942.720</u>  |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <u>3.800.614</u>  | <u>3.782.434</u>  |
| 5               | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |                   |
| 6               | <b>Eventualposter</b>                        |                   |                   |

## Noter

|  | 2014                    | 2013                       |                              |                              |
|--|-------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>1. Materielle anlægsaktiver</b>       |                         |                            |                              |                              |
|  |                         | <b>Grunde og bygninger</b> |                              |                              |
| Kostpris primo                           |                         | 3.688.230                  |                              |                              |
| <b>Kostpris ultimo</b>                   |                         | <b>3.688.230</b>           |                              |                              |
| Af- og nedskrivninger primo              |                         | 35.879                     |                              |                              |
| Årets afskrivninger                      |                         | 19.098                     |                              |                              |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>      |                         | <b>54.977</b>              |                              |                              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>      |                         | <b>3.633.253</b>           |                              |                              |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2014        |                         | 3.100.000                  |                              |                              |
| <b>2. Anpartskapital</b>                 |                         |                            |                              |                              |
| Anpartskapital primo                     | 150.000                 | 150.000                    |                              |                              |
|  | <b>150.000</b>          | <b>150.000</b>             |                              |                              |
| <b>3. Overført resultat</b>              |                         |                            |                              |                              |
| Overført resultat primo                  | 1.680.714               | 1.601.673                  |                              |                              |
| Årets overførte overskud eller underskud | 96.512                  | 79.041                     |                              |                              |
|  | <b>1.777.226</b>        | <b>1.680.714</b>           |                              |                              |
| <b>4. Gældsforpligtelser</b>             |                         |                            |                              |                              |
|  | <b>Afdrag første år</b> | <b>Restgæld efter 5 år</b> | <b>Gæld i alt 31/12 2014</b> | <b>Gæld i alt 31/12 2013</b> |
| Gæld til pengeinstitutter                | 82.000                  | 1.338.000                  | 1.748.108                    | 1.828.647                    |
| Deposita                                 | 0                       | 0                          | 77.758                       | 81.208                       |
|  | <b>82.000</b>           | <b>1.338.000</b>           | <b>1.825.866</b>             | <b>1.909.855</b>             |

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, med bogførte værdi 3.633 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.