

Ejendomsselskabet Havnegade 19, Esbjerg A/S

Havnegade 19, 4, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 10 39 42 36

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:

.....
Per Johan Pedersen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Havnegade 19, Esbjerg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi anser betingelserne for at undlade revision for 2019 for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15. februar 2019
Direktion:



Nils-Erik Skjærbæk

Bestyrelse:



Peter Skjærbæk
formand



Nils-Erik Skjærbæk



Per Johan Pedersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Havnegade 19, Esbjerg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnegade 19, Esbjerg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.


Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 15. februar 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Kim Buus Mogensen
statsaut. revisor
mne35434



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Havnegade 19, Esbjerg A/S
Adresse, postnr., by	Havnegade 19, 4, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	10 39 42 36
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	40 10 13 11
Bestyrelse	Peter Skjærbæk, formand Nils-Erik Skjærbæk Per Johan Pedersen
Direktion	Nils-Erik Skjærbæk
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at besidde og udleje ejendommen Havnegade 19, 6700 Esbjerg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 70.451 kr. mod et underskud på 56.091 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 672.821 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

2018 gav ikke den forventede forbedring i virksomhedens resultat. I 2019 forventes virksomhedens resultat at være forbedret, da ejendommen fra foråret 2019 er udlejet fuldt ud. Resultatet for 2019 og fremadrettet vil således være positivt.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	126.568	184.673
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	126.568	184.673
	Finansielle omkostninger	-238.019	-240.764
	Resultat før skat	-111.451	-56.091
	Skat af årets resultat	41.000	0
	Årets resultat	-70.451	-56.091
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-70.451	-56.091
		-70.451	-56.091

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendom	9.818.634	9.818.634
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>9.818.634</u>	<u>9.818.634</u>
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	477.047	588.809
		<u>477.047</u>	<u>588.809</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.295.681</u>	<u>10.407.443</u>
	Omsætningsaktiver		
5	Tilgodehavender		
	Udsudte skatteaktiver	41.000	0
	Andre tilgodehavender	152.431	141.665
		<u>193.431</u>	<u>141.665</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>193.431</u>	<u>141.665</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.489.112</u>	<u>10.549.108</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	<u>172.821</u>	<u>243.272</u>
	Egenkapital i alt	<u>672.821</u>	<u>743.272</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.066.559	7.483.643
	Anden gæld	<u>105.551</u>	<u>102.977</u>
		<u>7.172.110</u>	<u>7.586.620</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	421.443	53.171
	Gæld til banker	1.409.226	1.367.538
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.662	7.104
	Anden gæld	<u>809.850</u>	<u>791.403</u>
		<u>2.644.181</u>	<u>2.219.216</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.816.291</u>	<u>9.805.836</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.489.112</u>	<u>10.549.108</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	243.272	743.272
Overført via resultatdisponering	0	-70.451	-70.451
Egenkapital 31. december 2018	500.000	172.821	672.821

Aktiekapitalen er ikke inddelt i klasser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Havnegade 19, Esbjerg A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser amortiseret kostpris.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme, som indregnes i de perioder, de vedrører.

Herfra trækkes driftsomkostninger vedrørende ejendommens drift, herunder forsikring, forvaltning samt reparation og vedligeholdelse. Et skøn af lejernes andel af fællesomkostninger modregnes i de afholdte driftsomkostninger.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til opgjort kostpris. Efterfølgende forbedringer tillægges ejendommens kostpris, såfremt de afholdte omkostninger forventes at medføre en forøgelse af ejendommenes afkast og forventet dagsværdi.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til forventet dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien måles årligt med udgangspunkt i budgettet for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse dels på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomsstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdiregulering af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af måling til forventet dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme og tilhørende driftsmidler.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere, og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	9.818.634	50.000	9.868.634
Kostpris 31. december 2018	9.818.634	50.000	9.868.634
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	50.000	50.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	50.000	50.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	9.818.634	0	9.818.634

4 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018	1.035.856
Kostpris 31. december 2018	1.035.856
Værdireguleringer 1. januar 2018	-447.047
Nedskrivning	-111.762
Værdireguleringer 31. december 2018	-558.809
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	477.047

5 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder andre tilgodehavender med 477.047 kr. senere end 1 år fra balancedagen.

6 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.488.002	421.443	7.066.559	5.402.181
Anden gæld	105.551	0	105.551	0
	7.593.553	421.443	7.172.110	5.402.181

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut tjener pant i fast ejendom med 7.488 t.kr. Grunde og bygninger har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på 9.819 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut tjener ejerpantebrev på 1.200 t.kr. efter realkreditgæld og transport i tilgodehavender på 477 t.kr.