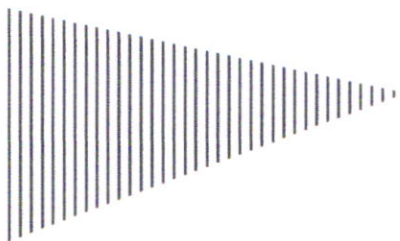


# Ejendomsselskabet Havnegade 19, Esbjerg A/S

Havnegade 19, 4, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 10 39 42 36



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigeret:

Per Johan Pedersen



Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	2
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	3
<b>Ledelsesberetning</b>	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Havnegade 19, Esbjerg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31. maj 2016  
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 erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Havnegade 19, Esbjerg A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnegade 19, Esbjerg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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.

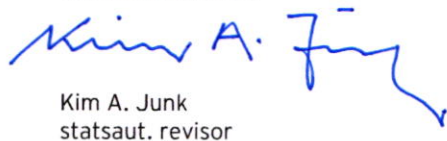
### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

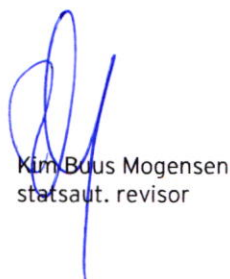
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Esbjerg, den 31. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Kim A. Junk  
statsaut. revisor



Kim Bus Mogensén  
statsaut. revisor



## 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
Stiftet	1. oktober 1986
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 12 43 11
Telefax	76 12 61 11
Bestyrelse	Peter Skjærbæk, formand Nils-Erik Skjærbæk Per Johan Pedersen
Direktion	Nils-Erik Skjærbæk
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 115.062 kr. mod -187.026 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 568.268 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der gennemført omlægning af realkreditlån, og der er herudover ikke indtruffet begivenheder.

#### Forventet udvikling

Det er ledelsens forventninger, at der vil være et forbedret resultat i 2016, bl.a. som følge af væsentlig merudlejning af selskabets ejendom.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	386.001	112.607
2	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-10.000	-10.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	376.001	102.607
	Finansielle indtægter	0	32.430
	Finansielle omkostninger	-260.939	-330.365
	<b>Resultat før skat</b>	115.062	-195.328
3	Skat af årets resultat	0	8.302
	<b>Årets resultat</b>	115.062	-187.026
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	115.062	-187.026
		115.062	-187.026

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendom	9.818.634	10.854.490
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.667	21.667
		<u>9.830.301</u>	<u>10.876.157</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	812.332	0
		<u>812.332</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>10.642.633</u>	<u>10.876.157</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	111.762	73.879
		<u>111.762</u>	<u>73.879</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	1.676	1.351
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>113.438</u>	<u>75.230</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>10.756.071</u>	<u>10.951.387</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	68.268	-81.462
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>568.268</b>	<b>418.538</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.136.417	7.726.231
	Anden gæld	138.385	190.066
		<b>7.274.802</b>	<b>7.916.297</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	588.384	185.168
	Gæld til banker	1.426.754	1.488.427
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	186.713
	Anden gæld	897.863	756.244
		<b>2.913.001</b>	<b>2.616.552</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.187.803</b>	<b>10.532.849</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>10.756.071</b>	<b>10.951.387</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	-81.462	418.538
Årets resultat	0	115.062	115.062
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	34.668	34.668
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>68.268</b>	<b>568.268</b>

Aktiekapitalen er ikke inddelt i klasser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Havnegade 19, Esbjerg A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

##### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

##### 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 tilgodehaver 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.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

##### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

#### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

##### Tilgodehavender

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

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres 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 gældsmetode 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 låneoptagelse 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 ikke i regnskabsåret beskæftiget medarbejdere og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.

kr.	2015	2014
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-8.302
	<u>0</u>	<u>-8.302</u>

Af årets skattepligtige indkomst udgør skat vedrørende egenkapitalsposter 8.147 kr.

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejend om	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	10.854.490	50.000	10.904.490
Overførsel til andre poster	-1.035.856	0	-1.035.856
Kostpris 31. december 2015	<u>9.818.634</u>	<u>50.000</u>	<u>9.868.634</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	28.333	28.333
Årets afskrivninger	0	10.000	10.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>38.333</u>	<u>38.333</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>9.818.634</u>	<u>11.667</u>	<u>9.830.301</u>

#### 5 Selskabskapital

Selskabets aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.724.801	588.384	7.136.417	4.712.822
Anden gæld	138.385	0	138.385	0
	<u>7.863.186</u>	<u>588.384</u>	<u>7.274.802</u>	<u>4.712.822</u>

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut tjener pant i fast ejendom med 7.912 t.kr. Grunde og bygninger har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 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 924 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Havnegade 19, Esbjerg A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Nils Erik Skjærbæk	Havnegade 19, 4, 6700 Esbjerg.