

**Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989,  
Esbjerg  
CVR-nr. 12896875**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Poul Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg  
Højvangs Alle 3  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 12896875  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 75131080  
Telefax: 75131080  
E-mail: tas@esenet.dk

### **Bestyrelse**

Hanne Søndergaard, formand  
Tage Søndergaard, direktør  
Poul Jensen, advokat

### **Direktion**

Tage Søndergaard

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 08.04.2016

## Direktion

Tage Søndergaard

## Bestyrelse

Hanne Søndergaard  
formand

Tage Søndergaard  
direktør

Poul Jensen  
advokat

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 08.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Smedegaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er primært at eje og udleje ejendommene Spangsbjerg Møllevvej 97, Esbjerg og Spangsbjerg Møllevvej 95, Esbjerg til Scanglas Regionalgruppen A/S.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev et tilfredsstillende år for Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg med et resultat på 649.898 kr. mod 633.442 kr. sidste år.

Selskabets egenkapital udgør herefter 6.705.547 kr., hvilket svarer til 82% af balancesummen mod 83% sidste år.

For 2016 påregnes der et tilfredsstillende positivt resultat.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje. Husleje indregnes eksklusive moms i resultatopgørelsen under hensyntagen til fuld periodisering.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt nettokurstab vedrørende værdipapirer.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med dets danske moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.389.643</b>	<b>1.354.943</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(576.000)</u>	<u>(568.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>813.643</b>	<b>786.943</b>
Andre finansielle indtægter	1	51.403	38.473
Andre finansielle omkostninger	2	<u>0</u>	<u>(1.250)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>865.046</b>	<b>824.166</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(215.148)</u>	<u>(190.724)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>649.898</u></b>	<b><u>633.442</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		500.000	500.000
Overført resultat		<u>149.898</u>	<u>133.442</u>
		<b><u>649.898</u></b>	<b><u>633.442</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		6.008.300	6.584.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>6.008.300</b></u>	<u><b>6.584.300</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>6.008.300</b></u>	 <u><b>6.584.300</b></u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 <u>2.139.670</u>	 <u>1.309.994</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.139.670</b></u>	<u><b>1.309.994</b></u>
 Likvide beholdninger		 <u>15.538</u>	 <u>42.412</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>2.155.208</b></u>	 <u><b>1.352.406</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>8.163.508</b></u></u>	 <u><u><b>7.936.706</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		1.205.547	1.055.649
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.705.547</u></b>	<b><u>6.555.649</u></b>
Udskudt skat	6	402.000	519.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>402.000</u></b>	<b><u>519.000</u></b>
Anden gæld		495.000	495.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>495.000</u></b>	<b><u>495.000</u></b>
Skyldig selskabsskat		332.148	201.724
Anden gæld		228.813	165.333
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>560.961</u></b>	<b><u>367.057</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.055.961</u></b>	<b><u>862.057</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>8.163.508</u></b>	<b><u>7.936.706</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	1.055.649	500.000	6.555.649
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	149.898	500.000	649.898
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.205.547</b>	<b>500.000</b>	<b>6.705.547</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	51.400	38.400
Renteindtægter i øvrigt	0	73
Øvrige finansielle indtægter	3	0
	<b>51.403</b>	<b>38.473</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	0	1.000
Øvrige finansielle omkostninger	0	250
	<b>0</b>	<b>1.250</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	332.148	201.724
Ændring af udskudt skat	(90.000)	1.000
Effekt af ændrede skattesatser	(27.000)	(12.000)
	<b>215.148</b>	<b>190.724</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	18.510.640	47.050
Afgange	0	(47.050)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.510.640</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(11.926.340)	(47.050)
Årets afskrivninger	(576.000)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	47.050
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(12.502.340)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.008.300</b>	<b>0</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	5	1.000.000,00	5.000.000
	<u>5</u>		<u>5.000.000</u>

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	402.000	519.000
	<u>402.000</u>	<u>519.000</u>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tage Søndergaard Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Tage Søndergaard Holding A/S, Højvangs Alle 3, 6700 Esbjerg.