

## **Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989. Esbjerg**

Højvangs Alle 3  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 12896875

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Poul Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	1
Ledelsesberetning	1
Resultatopgørelse for 2017	1
Balance pr. 31.12.2017	1
Egenkapitalopgørelse for 2017	1
Noter	1
Anvendt regnskabspraksis	1

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

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

CVR-nr.: 12896875  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 09.03.2018

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 – danske 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 09.03.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18510

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2017 blev et tilfredsstillende år for Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg med et resultat på 447.047 kr. mod 613.897 kr. sidste år.

Selskabets egenkapital udgør herefter 6.766.491 kr., hvilket svarer til 86% af balancesummen mod 80% sidste år.

For 2018 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.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.084.182</b>	<b>1.303.511</b>
Af- og nedskrivninger		(576.000)	(576.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>508.182</b>	<b>727.511</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		68.100	61.530
Andre finansielle omkostninger		(1.026)	(1.822)
<b>Resultat før skat</b>		<b>575.256</b>	<b>787.219</b>
Skat af årets resultat	2	(128.209)	(173.322)
<b>Årets resultat</b>		<b>447.047</b>	<b>613.897</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Overført resultat		(52.953)	113.897
		<b>447.047</b>	<b>613.897</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		4.856.300	5.432.300
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>4.856.300</b>	<b>5.432.300</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.856.300</b>	<b>5.432.300</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.013.325	2.471.762
Andre tilgodehavender		14	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.013.339</b>	<b>2.471.762</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>37.048</b>	<b>605.507</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.050.387</b>	<b>3.077.269</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.906.687</b>	<b>8.509.569</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		1.266.491	1.319.444
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.766.491</u></b>	<b><u>6.819.444</u></b>
Udskudt skat	4	<u>162.000</u>	<u>281.698</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>162.000</u></b>	<b><u>281.698</u></b>
Anden gæld		<u>495.000</u>	<u>495.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>495.000</u></b>	<b><u>495.000</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	406.250
Skyldig selskabsskat		247.907	293.624
Anden gæld		<u>235.289</u>	<u>213.553</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>483.196</u></b>	<b><u>913.427</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>978.196</u></b>	<b><u>1.408.427</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>7.906.687</u></b>	<b><u>8.509.569</u></b>
Personaleomkostninger	1		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	1.319.444	500.000	6.819.444
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	(52.953)	500.000	447.047
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.266.491</b>	<b>500.000</b>	<b>6.766.491</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	247.907	293.624
Ændring af udskudt skat	<u>(119.698)</u>	<u>(120.302)</u>
	<b><u>128.209</u></b>	<b><u>173.322</u></b>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>18.510.640</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>18.510.640</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		(13.078.340)
Årets afskrivninger		<u>(576.000)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>(13.654.340)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>4.856.300</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	<u>162.000</u>	<u>281.698</u>
	<b><u>162.000</u></b>	<b><u>281.698</u></b>

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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. Huslejen 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.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

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

### 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 alle danske dattervirksomheder. 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 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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	30 år
-----------	-------

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

#### 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 det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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