

**Ejendomsselskabet Cardit Esbjerg ApS**  
**CVR-nr. 21255394**  
**Limfjordsvej 3**  
**6715 Esbjerg N**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jørgen Brammer

## 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**

Ejendomsselskabet Cardit Esbjerg ApS  
Limfjordsvej 3  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 21255394

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 75470600

Telefax: 75470611

### **Bestyrelse**

Jørgen Einer-Jensen Brammer

Ingeborg Toft

Peter Toft

### **Direktion**

Peter Toft

### **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 Ejendomsselskabet Cardit Esbjerg ApS.

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

Peter Toft

### Bestyrelse

Jørgen Einer-Jensen Brammer

Ingeborg Toft

Peter Toft

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Cardit Esbjerg ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Cardit Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 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. 31.12.2015 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 tilføjelse til den udførte revision 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

Jan T. Toustrup  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet omfatter investering i fast ejendom.

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

Selskabets ledelse vurderer, at driftsresultatet lever op til forventningerne.

### **Forventet udvikling**

Der forventes at den kommende periode vil udvise 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 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 omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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 modervirksomhed. 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 tillæg af opskrivninger og for bygningens vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssig, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivitet indtil det tidspunkt, hvor aktivitet 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	40 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 kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### 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>1.167.729</b>	<b>1.111.706</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(321.747)</u>	<u>(321.747)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>845.982</b>	<b>789.959</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(161.239)</u>	<u>(153.543)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>684.743</b>	<b>636.416</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(148.172)</u>	<u>(20.629)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>536.571</u></b>	<b><u>615.787</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>536.571</u>	<u>615.787</u>
		<b><u>536.571</u></b>	<b><u>615.787</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		13.060.820	13.439.621
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>13.060.820</u></b>	<b><u>13.439.621</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>13.060.820</u></b>	 <b><u>13.439.621</u></b>
 Andre tilgodehavender		 <u>7.500</u>	 <u>37.500</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>7.500</u></b>	<b><u>37.500</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>1.157.152</u></b>	 <b><u>950.725</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>1.164.652</u></b>	 <b><u>988.225</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>14.225.472</u></b>	 <b><u>14.427.846</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.856.358	4.319.787
<b>Egenkapital</b>		<b>4.981.358</b>	<b>4.444.787</b>
Udskudt skat	4	1.062.655	1.112.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.062.655</b>	<b>1.112.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter		895.182	945.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>895.182</b>	<b>945.250</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	52.000	52.000
Gæld til associerede virksomheder		6.743.907	7.401.011
Skyldig selskabsskat		197.917	192.129
Anden gæld		292.453	280.269
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.286.277</b>	<b>7.925.409</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.181.459</b>	<b>8.870.659</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.225.472</b>	<b>14.427.846</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	4.319.787	4.444.787
Årets resultat	0	536.571	536.571
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.856.358</b>	<b>4.981.358</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	150.767	145.224
Renteomkostninger i øvrigt	10.472	8.319
	<b>161.239</b>	<b>153.543</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	197.917	192.129
Ændring af udskudt skat	(37.003)	(36.222)
Effekt af ændrede skattesatser	(12.742)	(135.278)
	<b>148.172</b>	<b>20.629</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	17.618.758	959.268
Afgange	(57.054)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.561.704</b>	<b>959.268</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.179.137)	(959.268)
Årets afskrivninger	(321.747)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(4.500.884)</b>	<b>(959.268)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.060.820</b>	<b>0</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.062.655	1.112.400
	<b>1.062.655</b>	<b>1.112.400</b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	52.000	52.000	895.182	737.250
	<b>52.000</b>	<b>52.000</b>	<b>895.182</b>	<b>737.250</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Toft Holding Esbjerg ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med bogført værdi på 13.060.820 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt et skadesløsbrev på nom. 2 mio kr. i ejendomme med bogført værdi på 6.916.008 kr.