

**Exnersgade 17 ApS
Exnersgade 17
6700 Esbjerg
CVR-nr. 21629138**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.05.2016

Dirigent

Navn: Hans-Jørgen T. Jensen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 9 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 12 |
| Noter | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Exnersgade 17 ApS

Exnersgade 17

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 21629138

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Hans-Jørgen T. Jensen, formand

Jan B. Feifer

Michael T. Petersen

Direktion

Michael T. Petersen

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 Exnersgade 17 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 04.05.2016

Direktion

Michael T. Petersen

Bestyrelse

Hans-Jørgen T. Jensen
formand

Jan B. Feifer

Michael T. Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Exnersgade 17 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Exnersgade 17 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 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 04.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udleje af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 503 t.kr., der af ledelsen anses som tilfredsstillende. Efter disponering af årets resultat udgør egenkapitalen 3.046 t.kr.

Egenkapitalen er negativt påvirket af dagsværdien af selskabets renteswap til sikring af fremtidige rentebetalinger med 2.131 t.kr. efter skat.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med at selskabet i regnskabsåret er blevet overtaget af Auto Invest ApS og derfor indgår i koncernregnskabet for Auto Invest ApS har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af ejendomme, således at selskabets ejendomme med virkning pr. 01.01.2015 måles til kostpris med fradrag af afskrivninger. Anskaffelsessummen for koncernen udgør 30.600.000 kr. Der er ikke korrigeret sammenligningstal i regnskabet, da ejendommen har skiftet karakter fra udlejningsejendom til domicilejendom. Årets resultat er negativt påvirket af ændringen med 406 t.kr. Balancesummen er reduceret med 520 t.kr., mens egenkapitalen tilsvarende er reduceret med 406 t.kr. Udover den førnævnte effekt er regnskabet endvidere påvirket af den manglende dagsværdiregulering, som ikke er opgjort.

Årsrapporten er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

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

Resultatopgørelsen

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 salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser 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 moderselskabet og dets 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.

Alle finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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. Gæld til realkreditinstitutter måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-------------------------|
| Nettoomsætning | | 2.468.637 | 2.430.508 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 300.000 |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser | | 20.519 | 33.800 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>(421.457)</u> | <u>(203.958)</u> |
| Bruttoresultat | | 2.067.699 | 2.560.350 |
| Af- og nedskrivninger | | <u>(520.000)</u> | <u>0</u> |
| Driftsresultat | | 1.547.699 | 2.560.350 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | <u>(912.478)</u> | <u>(992.515)</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 635.221 | 1.567.835 |
| Skat af ordinært resultat | 2 | <u>(132.000)</u> | <u>(371.000)</u> |
| Årets resultat | | <u>503.221</u> | <u>1.196.835</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>503.221</u> | <u>1.196.835</u> |
| | | <u>503.221</u> | <u>1.196.835</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Grunde og bygninger | | 30.080.000 | 0 |
| Investeringsjendomme | | <u>0</u> | <u>30.600.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>30.080.000</u> | <u>30.600.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>30.080.000</u> | <u>30.600.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>476</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>476</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>476</u> | <u>0</u> |
| Aktiver | | <u><u>30.080.476</u></u> | <u><u>30.600.000</u></u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 2.846.333 | 1.985.260 |
| Egenkapital | | <u>3.046.333</u> | <u>2.185.260</u> |
| Udskudt skat | | 4.940.000 | 4.698.000 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>4.940.000</u> | <u>4.698.000</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 12.668.272 | 13.832.162 |
| Anden gæld | | 647.644 | 633.069 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>13.315.916</u> | <u>14.465.231</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 1.073.000 | 1.057.000 |
| Bankgæld | | 197.787 | 1.653.438 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.537.655 | 0 |
| Anden gæld | | 4.969.785 | 6.541.071 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>8.778.227</u> | <u>9.251.509</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>22.094.143</u> | <u>23.716.740</u> |
| Passiver | | <u>30.080.476</u> | <u>30.600.000</u> |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 200.000 | 1.985.260 | 2.185.260 |
| Værdireguleringer | 0 | 467.852 | 467.852 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | (110.000) | (110.000) |
| Årets resultat | 0 | 503.221 | 503.221 |
| Egenkapital ultimo | 200.000 | 2.846.333 | 3.046.333 |

Noter

| | <u>2015</u> <u>kr.</u> | <u>2014</u> <u>kr.</u> |
|---|--|--|
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 46.798 | 0 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 865.680 | 992.515 |
| | <u>912.478</u> | <u>992.515</u> |
| | | |
| | <u>2015</u> <u>kr.</u> | <u>2014</u> <u>kr.</u> |
| 2. Skat af ordinært resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 132.000 | 371.000 |
| | <u>132.000</u> | <u>371.000</u> |
| | | |
| | <u>Grunde og</u> <u>bygninger</u> <u>kr.</u> | <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u> |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 0 | 26.288.471 |
| Overførsler | 30.600.000 | 0 |
| Afgange | 0 | (26.288.471) |
| Kostpris ultimo | <u>30.600.000</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Årets afskrivninger | (520.000) | 0 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>(520.000)</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Dagsværdireguleringer primo | 0 | 4.311.529 |
| Tilbageførsel ved afgange | 0 | (4.311.529) |
| Dagsværdireguleringer ultimo | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>30.080.000</u> | <u>0</u> |

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2015 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2014 kr. | Forfald efter 12 måneder 2015 kr. | Restgæld ef- ter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 4. Langfristede gælds- forpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.073.000 | 1.057.000 | 12.668.272 | 8.452.000 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 647.644 | 0 |
| | 1.073.000 | 1.057.000 | 13.315.916 | 8.452.000 |

5. Eventualforpligtelser

Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået aftale om sikring af et fast renteniveau via swap-aftale på 14,2 mio.kr. Aftalen har en restløbetid på 12 år og en gennemsnitlig fast rente på 4,13%. Dagsværdien af aftalen pr. 31.12.2015 er negativ med 2,8 mio.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Auto Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2015 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev nom. 9.800 t.kr. med pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 30.080 t.kr.