

**Matr.nr. 119B Esbjerg Bygrunde ApS**  
**CVR-nr. 25701666**  
**Havnegade 39**  
**6700 Esbjerg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Henning Juul

## Indholdsfortegnelse

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

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Matr.nr. 119B Esbjerg Bygrunde ApS  
Havnegade 39  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 25701666  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Henning Juul

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Matr.nr. 119B Esbjerg Bygrunde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 10.05.2016

## Direktion

Henning Juul

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Matr.nr. 119B Esbjerg Bygrunde ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Matr.nr. 119B Esbjerg Bygrunde ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

#### 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke 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.

Esbjerg, den 10.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Smedegaard  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i besiddelse af udlejningsejendom.

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

Regnskabsåret 2015 blev et tilfredsstillende år for selskabet. Årets overskud blev på 438.733 kr.

Egenkapitalen andrager 1.401.283 kr. pr. 31.12.2015.

### **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.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indtægtsføres i takt med lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af ejendommens drift mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskatter og forsikringer.

### 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 af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt nettokurstab vedrørende værdipapirer og gæld.

### 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.

## 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 klar-  
gøring 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 | 100 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 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 a conto skat.

## Resultatopgørelse for 2015

|   | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>   | <u>2014<br/>kr.</u>   |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning  |             | 961.438               | 929.106               |
| Andre eksterne omkostninger                             |             | (26.460)              | (38.338)              |
| Ejendomsomkostninger                                    |             | <u>(146.454)</u>      | <u>(169.529)</u>      |
| <b>Bruttoresultat</b>                                   |             | <b>788.524</b>        | <b>721.239</b>        |
| Af- og nedskrivninger                                   | 1           | <u>(83.030)</u>       | <u>(83.030)</u>       |
| <b>Driftsresultat</b>                                   |             | <b>705.494</b>        | <b>638.209</b>        |
| Andre finansielle omkostninger                          | 2           | <u>(105.056)</u>      | <u>(97.439)</u>       |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>        |             | <b>600.438</b>        | <b>540.770</b>        |
| Skat af ordinært resultat                               | 3           | <u>(161.705)</u>      | <u>(158.627)</u>      |
| <b>Årets resultat</b>                                   |             | <b><u>438.733</u></b> | <b><u>382.143</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                  |             |                       |                       |
| Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen |             | 404.800               | 399.200               |
| Overført resultat                                       |             | <u>33.933</u>         | <u>(17.057)</u>       |
|   |             | <b><u>438.733</u></b> | <b><u>382.143</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2015**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>     | <u>2014<br/>kr.</u>     |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Grunde og bygninger             |             | 7.400.650               | 7.483.680               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 4           | <u>7.400.650</u>        | <u>7.483.680</u>        |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>        |             | <u>7.400.650</u>        | <u>7.483.680</u>        |
| <br>Andre tilgodehavender       |             | 864                     | 0                       |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>864</u>              | <u>0</u>                |
| <br>Likvide beholdninger        |             | 0                       | 151.387                 |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>    |             | <u>864</u>              | <u>151.387</u>          |
| <br><b>Aktiver</b>              |             | <u><u>7.401.514</u></u> | <u><u>7.635.067</u></u> |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>     | <u>2014<br/>kr.</u>     |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 5           | 125.000                 | 125.000                 |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 871.483                 | 837.550                 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |             | 404.800                 | 399.200                 |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>1.401.283</u></b> | <b><u>1.361.750</u></b> |
| Udskudt skat                                       |             | 227.100                 | 223.600                 |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>227.100</u></b>   | <b><u>223.600</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 4.931.159               | 5.028.328               |
| Kreditinstitutter i øvrigt                         |             | 278.894                 | 454.351                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6           | <b><u>5.210.053</u></b> | <b><u>5.482.679</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6           | 271.800                 | 266.618                 |
| Bankgæld   |             | 5.121                   | 0                       |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 135.998                 | 139.076                 |
| Anden gæld   |             | 150.159                 | 161.344                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>563.078</u></b>   | <b><u>567.038</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>5.773.131</u></b> | <b><u>6.049.717</u></b> |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>7.401.514</u></b> | <b><u>7.635.067</u></b> |
| Eventualforpligtelser                              | 7           |                         |                         |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8           |                         |                         |

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller under-<br/>skud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                                 | 837.550  | 399.200  | 1.361.750            |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0                                       | 0  | (399.200)  | (399.200)            |
| Årets resultat            | 0                                       | 33.933   | 404.800  | 438.733              |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                          | <b>871.483</b>   | <b>404.800</b>   | <b>1.401.283</b>     |

## Noter

|   | <u>2015</u><br><u>kr.</u> | <u>2014</u><br><u>kr.</u>                       |
|---|---------------------------|---|
| <b>1. Af- og nedskrivninger</b>           |                           |   |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 83.030                    | 83.030  |
|   | <u><b>83.030</b></u>      | <u><b>83.030</b></u>                            |
|   |                           |   |
|   | <u>2015</u><br><u>kr.</u> | <u>2014</u><br><u>kr.</u>                       |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>  |                           |   |
| Renteomkostninger i øvrigt                | 102.606                   | 96.689  |
| Øvrige finansielle omkostninger           | 2.450                     | 750   |
|   | <u><b>105.056</b></u>     | <u><b>97.439</b></u>                            |
|   |                           |   |
|   | <u>2015</u><br><u>kr.</u> | <u>2014</u><br><u>kr.</u>                       |
| <b>3. Skat af ordinært resultat</b>       |                           |   |
| Aktuel skat                               | 157.998                   | 155.076   |
| Ændring af udskudt skat                   | 3.500                     | 3.400   |
| Regulering vedrørende tidligere år        | 207                       | 151   |
|   | <u><b>161.705</b></u>     | <u><b>158.627</b></u>                           |
|   |                           |   |
|   |                           | <u><b>Grunde og bygninger</b></u><br><u>kr.</u> |
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>        |                           |   |
| Kostpris primo                            |                           | 8.302.791                                       |
| <b>Kostpris ultimo</b>                    |                           | <u><b>8.302.791</b></u>                         |
|   |                           |   |
| Af- og nedskrivninger primo               |                           | (819.111)                                       |
| Årets afskrivninger                       |                           | (83.030)  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>       |                           | <u><b>(902.141)</b></u>                         |
|   |                           |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>       |                           | <u><b>7.400.650</b></u>                         |
|   |                           |   |
|   | <u>Antal</u>              | <u>Pålydende værdi</u><br><u>kr.</u>            |
| <b>5. Virksomhedskapital</b>              |                           | <u>Nominel værdi</u><br><u>kr.</u>              |
| Ordinære anparter                         | 125                       | 125.000   |
|   | <u><b>125</b></u>         | <u><b>125.000</b></u>                           |

## Noter

|   | Forfald inden<br>12 måneder<br>2014<br>kr. | Forfald inden<br>12 måneder<br>2015<br>kr. | Forfald efter<br>12 måneder<br>2015<br>kr. | Restgæld efter<br>5 år<br>2015<br>kr. |
|---|--|--|--|---------------------------------------|
| <b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |  |  |                                       |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 100.518                                    | 98.900                                     | 4.931.159                                  | 4.269.906                             |
| Kreditinstitutter i øvrigt                | 166.100                                    | 172.900                                    | 278.894                                    | 0                                     |
|   | <b>266.618</b>                             | <b>271.800</b>                             | <b>5.210.053</b>                           | <b>4.269.906</b>                      |

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået kontrakt om udlejning af ejendommen til I/S Lægerne Havnegade 39 B. Lejemålet kan af selskabet tidligst opsiges til fraflytning pr. 1. august 2021.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld til Lægernes Pensionsbank A/S er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i matr.nr. 119B, Esbjerg Bygrunde.

Til sikkerhed for bankgæld til Middelfart Sparekasse er deponeret ejerpantebrev nom. 550 t.kr. i matr.nr. 119B, Esbjerg Bygrunde.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.400.650 kr.