

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.03.2017

Dirigent

Navn: Henning Juul

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 25701666
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Henning Juul, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

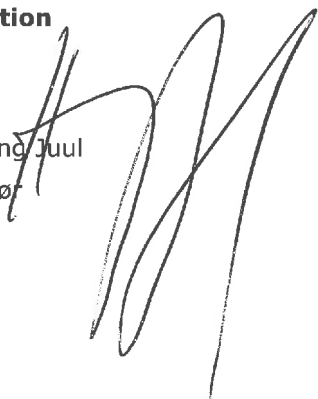
Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20.03.2017

Direktion

Henning Juul
direktør

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke at the end.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

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

Vi har udført review af årsregnskabet for Matr.nr. 119B Esbjerg Bygrunde ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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 regnskabet 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

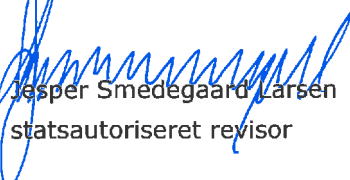
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 20.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556


Jesper Smedegaard Larsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i besiddelse af udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2016 blev et tilfredsstillende år for selskabet. Årets overskud blev på 362.333 kr.

Egenkapitalen andrager 1.358.816 kr. pr. 31.12.2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		994.950	961.438
Andre eksterne omkostninger		(18.750)	(26.460)
Ejendomsomkostninger		<u>(178.081)</u>	<u>(146.454)</u>
Bruttoresultat		798.119	788.524
Af- og nedskrivninger	1	<u>(83.030)</u>	<u>(83.030)</u>
Driftsresultat		715.089	705.494
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(219.439)</u>	<u>(105.056)</u>
Resultat før skat		495.650	600.438
Skat af årets resultat	3	<u>(133.317)</u>	<u>(161.705)</u>
Årets resultat		362.333	438.733
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		413.600	404.800
Overført resultat		<u>(51.267)</u>	<u>33.933</u>
		362.333	438.733

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		7.317.620	7.400.650
Materielle anlægsaktiver	4	7.317.620	7.400.650
Anlægsaktiver		7.317.620	7.400.650
Andre tilgodehavender		10.253	864
Tilgodehavender		10.253	864
Omsætningsaktiver		10.253	864
Aktiver		7.327.873	7.401.514

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		820.216	871.483
Forslag til udbytte for regnskabsåret		413.600	404.800
Egenkapital		<u>1.358.816</u>	<u>1.401.283</u>
Udskudt skat		249.500	227.100
Hensatte forpligtelser		<u>249.500</u>	<u>227.100</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	4.931.159
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.867.445	278.894
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>4.867.445</u>	<u>5.210.053</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	271.800
Bankgæld		614.320	5.121
Skyldig selskabsskat		82.830	135.998
Anden gæld		154.962	150.159
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>852.112</u>	<u>563.078</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.719.557</u>	<u>5.773.131</u>
Passiver		<u>7.327.873</u>	<u>7.401.514</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	871.483	404.800	1.401.283
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(404.800)	(404.800)
Årets resultat	0	(51.267)	413.600	362.333
Egenkapital ultimo	125.000	820.216	413.600	1.358.816

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	83.030	83.030
	83.030	83.030
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	103.063	102.606
Øvrige finansielle omkostninger	116.376	2.450
	219.439	105.056
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	104.896	157.998
Ændring af udskudt skat	22.400	3.500
Regulering vedrørende tidligere år	6.021	207
	133.317	161.705
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris primo		8.302.791
Kostpris ultimo		8.302.791
Af- og nedskrivninger primo		(902.141)
Årets afskrivninger		(83.030)
Af- og nedskrivninger ultimo		(985.171)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		7.317.620
	Antal	Pålydende værdi
		kr.
5. Virksomhedskapital		Nominel værdi
Ordinære anparter	125	1000
	125	125.000
		kr.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	98.900	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	172.900	3.993.000
	271.800	3.993.000

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 engagement med Handelsbanken A/S er deponeret ejerpantebreve nom. 2.000 t.kr. og 550 t.kr. i matr.nr. 119B, Esbjerg Bygrunde.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.317.620 kr.

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.

Andre finansielle omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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	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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.