

Nordre Dokkaj 1 ApS

Nordre Dokkaj 1, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 27 29 31 07

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2019

Dirigent:



Henrik Otto Jensen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juni 2018 - 31. maj 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nordre Dokkaj 1 ApS for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. september 2019

Direktion:



Henrik Otto Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordre Dokkaj 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordre Dokkaj 1 ApS for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 26. september 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Østergaard Koch
statsaut. revisor
mne35420



Claes Jensen
statsaut. revisor
mne44108

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Nordre Dokkaj 1 ApS
Adresse, postnr., by	Nordre Dokkaj 1, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	27 29 31 07
Stiftet	13. august 2003
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. juni 2018 - 31. maj 2019
Direktion	Henrik Otto Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Nordre Dokkaj 1, Esbjerg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 454.722 kr. mod et overskud på 687.626 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. maj 2019 udviser en egenkapital på 3.458.278 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurderingen af årsrapporten for 2018/19.

Forventet udvikling

Selskabet forventer ligeledes et positivt resultat for 2019/20.

Årsregnskab 1. juni 2018 - 31. maj 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Bruttofortjeneste	1.021.788	1.317.845
2	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-395.609	-382.398
	Resultat før finansielle poster	626.179	935.447
	Finansielle omkostninger	-43.557	-53.021
	Resultat før skat	582.622	882.426
3	Skat af årets resultat	-127.900	-194.800
	Årets resultat	<u>454.722</u>	<u>687.626</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	450.000	700.000
	Overført resultat	4.722	-12.374
		<u>454.722</u>	<u>687.626</u>

Årsregnskab 1. juni 2018 - 31. maj 2019

Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	6.355.374	6.750.983
		<u>6.355.374</u>	<u>6.750.983</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.355.374</u>	<u>6.750.983</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	44.578	42.193
		<u>44.578</u>	<u>42.193</u>
	Likvide beholdninger	<u>762.574</u>	<u>1.120.096</u>
	Omsætningsaktiver i alt	807.152	1.162.289
	AKTIVER I ALT	<u><u>7.162.526</u></u>	<u><u>7.913.272</u></u>

Årsregnskab 1. juni 2018 - 31. maj 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	2.008.278	2.003.556
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	450.000	700.000
	Egenkapital i alt	3.458.278	3.703.556
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	113.000	114.000
	Hensatte forpligtelser i alt	113.000	114.000
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.713.709	3.141.051
		2.713.709	3.141.051
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	439.467	438.933
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.542	71.959
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.500	12.500
	Skyldig selskabsskat	128.982	133.844
	Anden gæld	249.048	297.429
		877.539	954.665
	Gældsforpligtelser i alt	3.591.248	4.095.716
	PASSIVER I ALT	7.162.526	7.913.272

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juni 2018 - 31. maj 2019

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juni 2018	1.000.000	2.003.556	700.000	3.703.556
Overført via resultatdisponering	0	4.722	450.000	454.722
Udloddet udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Egenkapital 31. maj 2019	<u>1.000.000</u>	<u>2.008.278</u>	<u>450.000</u>	<u>3.458.278</u>

Årsregnskab 1. juni 2018 - 31. maj 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordre Dokkaj 1 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes over kontraktens løbetid i de perioder, de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler mv.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	10-30 år
---------------------	----------

Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og afskrivning af låneomkostninger.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 140864 ApS. Den aktuelle skat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Årsregnskab 1. juni 2018 - 31. maj 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og netto-salgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. juni 2018 - 31. maj 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved mod-regning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Årsregnskab 1. juni 2018 - 31. maj 2019

Noter

2 Personalemkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere udover direktionen, der ikke modtager vederlag.

kr.	2018/19	2017/18
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	128.900	133.800
Årets regulering af udskudt skat	-1.000	61.000
	<u>127.900</u>	<u>194.800</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juni 2018	11.339.830
Kostpris 31. maj 2019	11.339.830
Af- og nedskrivninger 1. juni 2018	4.588.847
Årets afskrivninger	395.609
Af- og nedskrivninger 31. maj 2019	4.984.456
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2019	<u>6.355.374</u>

5 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 1.000.000 kr. de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.042 t.kr. til betaling efter 5 år.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftale vedrørende grund, som er uopsigelig for udlejer indtil 1. august 2042. Lejer kan dog opsiges lejemålet med 12 måneders varsel. Leje i opsigelsesperioden udgør 104 t.kr.

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet og øvrige koncernselskaber. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter og selskabsskatter indenfor sambeskatningskredsen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.243 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2019 udgør 6.355 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 400 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2019 udgør 6.355 t.kr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Årsregnskab 1. juni 2018 - 31. maj 2019

Noter

9 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
140864 ApS	Esbjerg	cvr.dk