

Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS

CVR-nr. 27972217

Skolegade 85, 1. sal

6700 Esbjerg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.04.2016

Dirigent

Navn: Frank Outzen

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 Børsen Esbjerg ApS
Skolegade 85, 1. sal
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 27972217

Stiftet: 09.07.2004

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Frank Outzen

Bank

Danske Bank

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23.03.2016

Direktion

Frank Outzen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Børsen 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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 23.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Smedegaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er som kapitalanlæg at eje fast ejendom og dertil naturlig knyttet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb realiseret et overskud på 55 t.kr.

Der er p.t. indgået i alt 5 lejekontrakter. Der resterer 31.12.2015 derudover stadig 1 større lejemål, som mangler at blive udlejet på en længerevarende kontrakt. Dette lejemål er dog udlejet fra sommeren 2016 og et år frem.

Årets resultat er positivt påvirket med en dagsværdiregulering på selskabets ejendom og gæld på netto 350 t.kr. før skat.

Investerings ejendom

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi og årets værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen.

Investerings ejendommen er målt til 30.100 t.kr. pr. 31. december 2015 mod 29.700 t.kr. sidste år. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør uændret 5,8%.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen faktureres til lejer. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms.

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 dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes efter reglerne om investeringsejendomme. Grunde og bygninger måles til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede modeller og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdierne foretages af ledelsen.

Erhvervsejendomme måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret model til dagsværdi. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens indtægter, fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger.

Målingen foretages med udgangspunkt i de realiserede tal for regnskabsåret, men normaliseres således, at de enkelte poster korrigeres for udsving, der har engangskaraktter, herunder især omkostninger til reparation og vedligeholdelse, der normaliseres til en fastsat udgift pr. ejendom. Herudover fratrækkes en andel af lejeindtægterne til administration af ejendommene, fastsat ud fra de konkrete forhold, lejemål mv.

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 dagsværdien, svarende til kursværdien på balancedagen.

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>
Bruttofortjeneste		440.170	(186.717)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	1.581.269
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(50.115)</u>	<u>(104.349)</u>
Driftsresultat		790.055	1.290.203
Andre finansielle indtægter		0	11.275
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(719.191)</u>	<u>(634.218)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		70.864	667.260
Skat af ordinært resultat	3	<u>(15.700)</u>	<u>(157.751)</u>
Årets resultat		<u>55.164</u>	<u>509.509</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>55.164</u>	<u>509.509</u>
		<u>55.164</u>	<u>509.509</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		30.100.000	29.700.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>30.100.000</u>	<u>29.700.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>30.100.000</u>	 <u>29.700.000</u>
 Andre tilgodehavender		40.362	125.062
Periodeafgrænsningsposter		19.737	0
Tilgodehavender		<u>60.099</u>	<u>125.062</u>
 Likvide beholdninger		 <u>8.535</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>68.634</u>	 <u>125.062</u>
 Aktiver		 <u>30.168.634</u>	 <u>29.825.062</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.600.000	1.600.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.603.049</u>	<u>3.547.885</u>
Egenkapital		<u>5.203.049</u>	<u>5.147.885</u>
Udskudt skat	5	<u>351.000</u>	<u>335.300</u>
Hensatte forpligtelser		<u>351.000</u>	<u>335.300</u>
Ansvarlig lånekapital	6	1.376.363	926.662
Gæld til realkreditinstitutter		16.991.938	16.941.823
Kreditinstitutter i øvrigt		5.008.025	4.395.341
Anden gæld		<u>449.307</u>	<u>409.834</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>23.825.633</u>	<u>22.673.660</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	0	600.000
Bankgæld		0	274.727
Anden gæld		<u>788.952</u>	<u>793.490</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>788.952</u>	<u>1.668.217</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.614.585</u>	<u>24.341.877</u>
Passiver		<u>30.168.634</u>	<u>29.825.062</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.600.000	3.547.885	5.147.885
Årets resultat	0	55.164	55.164
Egenkapital ultimo	1.600.000	3.603.049	5.203.049

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er målt til 30.100 t.kr. pr. 31.12.2015 mod 29.700 t.kr. sidste år. Det anvendte afkastkrav ved måling udgør 5,8%. Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme og det af ledelsen fastsatte afkastkrav. Værdiregulering af prioritetsgæld udgør en udgift på 50 t.kr. Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastkravet ændres, kan det medføre behov for værdiregulering.

2. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	706.028	633.878
Valutakursreguleringer	13.163	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	340
	719.191	634.218

3. Skat af ordinært resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	39.600	147.300
Regulering vedrørende tidligere år	0	151
Effekt af ændrede skattesatser	(23.900)	10.300
	15.700	157.751

Noter

	Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	27.618.731
Kostpris ultimo	27.618.731
Opskrivninger primo	2.395.019
Årets opskrivninger	400.000
Opskrivninger ultimo	2.795.019
Af- og nedskrivninger primo	(313.750)
Af- og nedskrivninger ultimo	(313.750)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.100.000

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,8% pr. 31.12.2015 (5,8% pr. 31.12.2014). En ændring af afkastkravet med 0,50%-point vil ændre værdien med ca. 2.926 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	2015 kr.	2014 kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	836.000	682.300
Gældsforpligtelser	(34.200)	(34.200)
Fremførbare skattemæssige underskud	(450.800)	(312.800)
	351.000	335.300

6. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for selskabets bankgæld. Lånekapitalen forrentes med 6% p.a. der tilskrives lånet. Lånet henstår uopsigeligt fra långivers side. Lånet skal dog senest indfries i forbindelse med at selskabet hjemtager yderligere fremmedfinansiering.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.376.363	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	16.991.938	14.363.426
Kreditinstitutter i øvrigt	600.000	0	5.008.025	1.995.341
Anden gæld	0	0	449.307	0
	600.000	0	23.825.633	16.358.767

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.000 t.kr. i ejendom. Der er herudover stillet sikkerhed af trediemand.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 30.100 t.kr.