

# Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S v/3F Esbjerg

---

Ri  
Stenvej 21 B, 1.  
8270 Højbjerg  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: [www.ri.dk](http://www.ri.dk)

Årsrapport for 2016  
12. regnskabsår

Vestkraftgade 1  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 28 31 03 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
den ordinære generalforsamling  
den

dirigent



## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14



## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S Vestkraftgade 1 6700 Esbjerg  Telefon: 70 30 09 55 Telefax: 75 47 04 45  CVR-nr.: 28 31 03 07 Stiftet: 17.12.2005 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Esbjerg
Bestyrelse	John Martin Schmidt, direktør Finn Carthy Dam, formand Jacob Meier Susanne Brinck Jørgen S. Christensen
Direktion	John Martin Schmidt
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Stenvej 21 B, 1. 8270 Højbjerg



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud efter skat på kr. 103.133. Egenkapitalen udgør herefter kr. 6.070.679 pr. 31. december 2016.

3F Esbjerg har afgivet støtteerklæring, hvori de erklærer, at ville stille den nødvendige likviditet i form af lån til rådighed for selskabet således, at selskabet har den nødvendige likviditet til at kunne gennemføre sine forventede aktiviteter for de kommende år.

Støtteerklæringen kan kun tilbagekaldes eller fragås med et varsel på 12 måneder.

### Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Ledespåtegnin

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14. februar 2017

Direktion

John Martin Schmidt

Bestyrelse

John Martin Schmidt  
direktør

Finn Carthy Dam  
formand

Jacob Meier

Susanne Brinck

Jørgen S. Christensen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 0 af den modtagne støtteerklæring, der er en forudsætning for at aflægge årsrapporten efter "going concern" princippet.

### 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 opløse selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.
- 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 konklusioner 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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.

Aarhus, den 14. februar 2017

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch  
statsautoriseret revisor





## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i danske kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelse, såfremt de er forfaldne. Nettoomsætningen indregnes excl. moms.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til de med ejendommen direkte forbundne driftsomkostninger samt administrationsomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Den forventede restværdi af bygningen er vurderet til at udgøre kr. 0, idet det bemærkes, at bygningen er opført på lejet grund, der af udlejer er uopsigelig frem til 1. april 2038.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på bygningen foretages progressivt over lejeperioden med en årlig indekseringsfaktor på 112,5. Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært over aktivets forventede brugstid.

Bygning	33 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, henholdsvis driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. januar til 31. december

Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat	1.101.030	1.904.339
Afskrivninger	-223.723	-202.592
Andre driftsomkostninger	-649.772	-729.853
Driftsresultat	227.535	971.894
Finansielle indtægter	110	2.244
Finansielle omkostninger	330.778	337.637
1 Ordinært resultat før skat	-103.133	636.501
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-103.133	636.501
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til egenkapitalen	-103.133	636.501
	-103.133	636.501



## Balance pr. 31. december

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>		
Bygninger	18.593.435	18.783.612
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	64.296	97.842
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	18.657.731	18.881.454
	<hr/>	<hr/>
Anlægsaktiver i alt	18.657.731	18.881.454
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg	26.985	73.644
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	362.386
Andre tilgodehavender	54.288	25.449
Periodeafgrænsningsposter	76.085	76.085
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	157.358	537.564
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	122.067	0
	<hr/>	<hr/>
Omsætningsaktiver i alt	279.425	537.564
	<hr/>	<hr/>
Aktiver i alt	18.937.156	19.419.018
	<hr/>	<hr/>



## Balance pr. 31. december

Note		2016 kr.	2015 kr.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	5.570.679	5.673.812
2	Egenkapital	<u>6.070.679</u>	<u>6.173.812</u>
3	Prioritetsgæld	11.249.001	11.740.775
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>11.249.001</u>	<u>11.740.775</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	491.775	475.004
	Bankgæld	0	154.292
	Gæld til tilknyttede virksomheder	149.276	0
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	113.671	85.221
	Periodeafgrænsningsposter	167.053	132.549
	Anden gæld	695.701	657.365
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.617.476</u>	<u>1.504.431</u>
	Gældsforpligtelser	<u>12.866.477</u>	<u>13.245.206</u>
	Passiver i alt	<u>18.937.156</u>	<u>19.419.018</u>
4	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
5	Nærtstående parter		



## Noter til årsrapporten

Note 0. Særlige forhold og efterfølgende begivenheder

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud efter skat på kr. -103.133. Egenkapitalen udgør herefter kr. 6.070.679 pr. 31. december 2016.

3F Esbjerg har afgivet støtteerklæring, hvori de erklærer, at ville stille den nødvendige likviditet i form af lån til rådighed for selskabet således, at selskabet har den nødvendige likviditet til at kunne gennemføre sine forventede aktiviteter for de kommende år.

Støtteerklæringen kan kun tilbagekaldes eller fragås med et varsel på 12 måneder.

Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Note 1. Skat af årets resultat

Der er betalt kr. 0 i selskabsskat i regnskabsåret.

Årets skattepligtige resultat udløser ikke indkomstskat.

Note 2. Egenkapitalopgørelse

	01.01.2016	Forslag til årets resultat-fordeling	31.12.2016
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	5.673.812	-103.133	5.570.679
	<u>6.173.812</u>	<u>-103.133</u>	<u>6.070.679</u>

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier á nominelt kr. 1.000. Der har ikke været bevægelser på Virksomhedskapitalen i de forgangne fem år.





## Noter til årsrapporten

### Note 3. Langfristet gæld

Af den langfristede gæld forfalder kr. 9.201.000 efter mere end 5 år.

### Note 4. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Kautionsforpligtelser m.v.

Selskabet har ikke stillet kautioner eller garantier overfor 3. mand.

#### Forpligtelser i henhold til servitut

I forbindelse med indgåelse af lejeaftalen med Esbjerg Havn i 2005 har selskabet overtaget en forpligtelse i henhold til servitut om affaldsdepot fra 1998 således, at selskabet ved lejemålets eventuelle ophør er forpligtet til at fjerne denne forurening.

Det er ikke muligt, at vurdere størrelsen af eventuelle omkostninger, der er forbundet hermed.

#### Kontraktlige forpligtelser

Ifølge kontrakten mellem Esbjerg Havn og selskabet er lejemålet uopsigeligt fra Esbjerg Havns side fra den 1. januar 2005 at regne indtil den 1. april 2038. Såfremt lejemålet bringes til ophør er selskabet forpligtet til at aflevere det lejede areal i fuldstændig rydeliggjort stand.

Det er ledelsens vurdering, at Esbjerg Havn ikke vil bruge sin opsigelsesadgang, men indgå en ny lejeaftale over et nyt åremål.



## Noter til årsrapporten

Note 5. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

3F Esbjerg

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har i regnskabsåret foretaget udlejning til 3F Esbjerg.

Udlejningen er sket på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

3F Esbjerg