

Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S

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

Årsrapport for 2015

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18. maj 2016

Jacob Meier
Dirigent

Revisionsinstituttet
Stenvej 21 B, 1.
DK-8270 Højbjerg

Tel: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
www.ri.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

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
Susanne Brinck
Jacob Meier
Finn Carthy Dam, formand
Jørgen S. Christensen

Direktion

John Martin Schmidt

Revision

Revisionsinstituttet
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 overskud efter skat på kr. 636.501. Egenkapitalen udgør herefter kr. 6.173.812 pr. 31. december 2015.

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.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16. februar 2016

Direktion

John Martin Schmidt

Bestyrelse

John Martin Schmidt
direktør

Susanne Brinck

Jacob Meier

Finn Carthy Dam
formand

Jørgen S. Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 16. februar 2016

Revisionsinstituttet

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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 bygninger 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.

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

Bygninger	33 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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		2015 kr.	2014 kr.
	Bruttoresultat	1.904.339	1.114.163
	Afskrivninger	-202.592	-183.809
	Andre driftsomkostninger	-729.853	-702.440
	Driftsresultat	971.894	227.914
	Finansielle indtægter	2.244	322
	Finansielle omkostninger	337.637	347.332
1	Ordinært resultat før skat	636.501	-119.096
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	636.501	-119.096
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til egenkapitalen	636.501	-119.096
		636.501	-119.096

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER		
Bygninger	18.783.612	18.952.658
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	97.842	131.388
Materielle anlægsaktiver	18.881.454	19.084.046
Anlægsaktiver i alt	18.881.454	19.084.046
Tilgodehavender fra salg	73.644	60.835
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	362.386	0
Tilgodehavende husleje	0	199.518
Andre tilgodehavender	25.449	35.507
Periodeafgrænsningsposter	76.085	75.559
Tilgodehavender i alt	537.564	371.419
Likvide beholdninger	0	82.913
Omsætningsaktiver i alt	537.564	454.332
Aktiver i alt	19.419.018	19.538.378

Balance pr. 31. december

Note		2015 kr.	2014 kr.
	PASSIVER		
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	5.673.812	5.037.311
2	Egenkapital	6.173.812	5.537.311
3	Prioritetsgæld	11.740.775	12.215.779
	Langfristede gældsforpligtelser	11.740.775	12.215.779
3	Kortfristet del af langfristet gæld	475.004	464.236
	Bankgæld	154.292	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	314.161
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	85.221	73.101
	Periodeafgrænsningsposter	132.549	123.364
	Anden gæld	657.365	810.426
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.504.431	1.785.288
	Gældsforpligtelser	13.245.206	14.001.067
	Passiver i alt	19.419.018	19.538.378
4	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
5	Nærtstående parter		

Noter

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 overskud efter skat på kr. 636.501. Egenkapitalen udgør herefter kr. 6.173.812 pr. 31. december 2015.

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.

1 Skat af årets resultat

Der er betalt kr. 0 i selskabsskat i regnskabsåret.
Årets skattepligtige resultat udløser ikke indkomstskat.

2 Egenkapitalopgørelse

	01.01.2015	Forslag til årets resultat- fordeling	31.12.2015
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	<u>5.037.311</u>	<u>636.501</u>	<u>5.673.812</u>
	<u>5.537.311</u>	<u>636.501</u>	<u>6.173.812</u>

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier á nominelt kr. 1.000.

Noter

Note

3 Langfristet gæld

Af den langfristede gæld forfalder kr. 9.726.000 efter mere end 5 år.

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

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