

Ri
Magnoliavej 12A
5250 Odense
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S

Årsrapport for 2018

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019

Bjarne Kirkeby
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsepåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27. maj 2019

Direktion

Jacob L. Meier
direktør

Bestyrelse

Finn Carthy Dam
formand

Jacob L. Meier

Bjarne Kirkeby

Susanne Brinck

Jørgen S. Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har et tab på t.kr. 6.256 i regnskabsåret, der sluttede den 31. december 2018 og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med t.kr. 366.

Selskabet har i 2019 solgt ejendommen og indstillet aktiviteten, hvorfor det forventes at selskabet likvideret i løbet af 2019. Disse forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Moms indberettet for sent

Vi skal gøre opmærksom på at selskabet ikke har indberettet moms til tiden, hvilket er i strid med momsloven og som følge heraf kan ledelsen ifalde ansvar. Forholdet er efterfølgende blevet indberettet.

Odense, den 27. maj 2019

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Joachim Bardrum Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42244

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S Vestkraftgade 1 6700 Esbjerg Telefon: 70 30 09 55 CVR-nr.: 28 31 03 07 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 17. december 2005 Hjemsted: Esbjerg
Bestyrelse	Finn Carthy Dam, formand Jacob L. Meier Bjarne Kirkeby Susanne Brinck Jørgen S. Christensen
Direktion	Jacob L. Meier, direktør
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Magnoliavej 12A 5250 Odense

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 6.005.598, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 365.623.

Underskuddet skyldes hovedsageligt en nedskrivning af ejendommen til genindvinningsværdi. Aktiviteten i selskabet stopper i marts 2019, idet ejendommen er solgt. Selskabet forventes likvideret i løbet af 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i 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 regskabspost 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt de er forfaldne. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Andre driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i 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 kr. 0, idet det bemærkes, at bygningen er opført på lejet grund, der af udlejer er uopsigelig frem til 1. april 2038.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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 ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

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

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

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.

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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		964.011	549.606
Personaleomkostninger	3	<u>-425.614</u>	<u>-287.911</u>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-6.213.336</u>	<u>-247.495</u>
Andre driftsomkostninger		<u>-20.918</u>	<u>-132.469</u>
Resultat før finansielle poster		-5.695.857	-118.269
Finansielle indtægter	4	171	144
Finansielle omkostninger	5	<u>-309.912</u>	<u>-312.579</u>
Resultat før skat		-6.005.598	-430.704
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-6.005.598</u>	<u>-430.704</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-6.005.598</u>	<u>-430.704</u>
		<u>-6.005.598</u>	<u>-430.704</u>

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		0	18.379.486
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.400	30.750
Materielle anlægsaktiver		12.400	18.410.236
Anlægsaktiver i alt		12.400	18.410.236
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.439	42.120
Andre tilgodehavender		0	16.423
Periodeafgrænsningsposter		90.276	76.086
Tilgodehavender		105.715	134.629
Likvide beholdninger		765	3.288
Omsætningsaktiver i alt		106.480	137.917
Aktiver bestemt for salg		12.200.000	0
Aktiver i alt		12.318.880	18.548.153

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-865.623	5.139.975
Egenkapital	6	-365.623	5.639.975
Gæld til realkreditinstitutter		0	11.246.289
Langfristede gældsforpligtelser		0	11.246.289
Gæld til realkreditinstitutter		10.736.549	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	159.430
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.362.211	684.897
Anden gæld		418.690	650.509
Periodeafgrænsningsposter		167.053	167.053
Kortfristede gældsforpligtelser		12.684.503	1.661.889
Gældsforpligtelser i alt		12.684.503	12.908.178
Passiver i alt		12.318.880	18.548.153
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Efterfølgende begivenheder	2		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Årsregnskabet udviser et underskud for 2018 på t.kr. 6.256 og egenkapitalen er negativ med t.kr. 366.

Underskuddet skyldes nedskrivning af selskabets ejendom, som er solgt i marts 2019. I forbindelse med salg af ejendommen stopper aktiviteten i selskabet og selskabet forventes likvideret i løbet af 2019.

2 Efterfølgende begivenheder

Ejendommen er solgt pr. 1. marts 2019 og ledelsen forventer at indstille driften og likvidere selskabet i løbet af 2019.

	2018 kr.	2017 kr.
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	390.330	255.817
Pensioner	31.399	29.860
Andre omkostninger til social sikring	3.385	360
Andre personaleomkostninger	500	1.874
	<u>425.614</u>	<u>287.911</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	2018 kr.	2017 kr.
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	171	144
	<u>171</u>	<u>144</u>

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	39.819	16.377
Andre finansielle omkostninger	270.093	296.202
	<u>309.912</u>	<u>312.579</u>

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	5.139.975	5.639.975
Årets resultat	0	-6.005.598	-6.005.598
Egenkapital 31. december 2018	<u>500.000</u>	<u>-865.623</u>	<u>-365.623</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.
Virksomhedskapitalen består af 500 aktier á nominelt kr. 1.000.

Noter

7 Eventualposter m.v.

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 1988 således, at selskabet ved lejemålets eventuelle ophør er forpligtet til at fjerne denne forurening.

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

I forbindelse med salget af ejendommen i 2019 overdrages forpligtelsen til køber.

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 lejemål.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 14.515.000 til sikkerhed for prioritetsgæld på kr. 10.436.549 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 er kr. 12.200.000.