

GL. FÆRGEVEJ 4 ApS

Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg
CVR-nr. 31496306

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.05.2018

Dirigent

Navn: Steen Møbjerg Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

GL. FÆRGEVEJ 4 ApS
Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31496306
Stiftet: 01.06.2008
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Steen Møbjerg Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for GL. FÆRGEVEJ 4 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30.04.2018

Direktion

Steen Møbjerg Christensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i GL. FÆRGEVEJ 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GL. FÆRGEVEJ 4 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 30.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 326 t.kr. mod et over overskud på 348 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Egne kapitalandele

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet egne kapitalandele nom. 375.000. Købesummen udgør 820.000 kr.

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksom- hedskapital %
Erhvervede egne kapitalandele	375.000	375.000	33,33
	375.000	375.000	33,33

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		603.251	675.868
Af- og nedskrivninger		0	(13.196)
Driftsresultat		603.251	662.672
Andre finansielle omkostninger		(203.782)	(210.091)
Resultat før skat		399.469	452.581
Skat af årets resultat	2	(73.912)	(104.036)
Årets resultat		325.557	348.545
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		325.557	348.545
		325.557	348.545

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		10.515.260	10.515.260
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	<u>10.515.260</u>	<u>10.515.260</u>
 Anlægsaktiver		 <u>10.515.260</u>	 <u>10.515.260</u>
 Andre tilgodehavender		 0	 21.060
Periodeafgrænsningsposter		8.880	8.722
Tilgodehavender		<u>8.880</u>	<u>29.782</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>8.880</u>	 <u>29.782</u>
 Aktiver		 <u>10.524.140</u>	 <u>10.545.042</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.125.000	1.125.000
Overført overskud eller underskud		834.033	1.328.476
Egenkapital		1.959.033	2.453.476
Udskudt skat	4	263.000	244.000
Hensatte forpligtelser		263.000	244.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.229.934	6.315.432
Bankgæld		403.500	500.600
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.633.434	6.816.032
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	189.000	190.000
Bankgæld		766.488	573.940
Skyldig selskabsskat		40.912	64.530
Anden gæld		672.273	203.064
Kortfristede gældsforpligtelser		1.668.673	1.031.534
Gældsforpligtelser		8.302.107	7.847.566
Passiver		10.524.140	10.545.042
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.125.000	1.328.476	2.453.476
Køb af egne kapitalandele	0	(820.000)	(820.000)
Årets resultat	0	325.557	325.557
Egenkapital ultimo	1.125.000	834.033	1.959.033

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	54.912	68.530
Ændring af udskudt skat	19.000	33.000
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>2.506</u>
	<u>73.912</u>	<u>104.036</u>

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	<u>10.696.616</u>	<u>59.377</u>
Kostpris ultimo	<u>10.696.616</u>	<u>59.377</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>(181.356)</u>	<u>(59.377)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(181.356)</u>	<u>(59.377)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.515.260</u>	<u>0</u>

Investeringsejendomme værdiansættes til en afkastbaseret markedsværdi. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor til et afkast på 6,03% (6,02% i 2016). En forøgelse af afkastningskravet med 0,25, vil reducere dagsværdien med 244 t.kr.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	<u>263.000</u>	<u>244.000</u>
	<u>263.000</u>	<u>244.000</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	88.000	85.000	6.229.934	5.322.145
Bankgæld	101.000	105.000	403.500	0
	189.000	190.000	6.633.434	5.322.145

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Derudover er tinglyst ejerpantebrev opr. 500.000 kr. i ejendommen Skjoldsgade 86.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.515.260 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra bank- og realkreditgæld 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 måles til dagsværdi.

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.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.