

**Gl. Færgevej 4 ApS
CVR-nr. 31496306
Vesterhavsgade 14
6700 Esbjerg**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2016

Dirigent

Navn: Axel Manøe Jepsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Gl. Færgevej 4 ApS
Vesterhavsgade 14
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31496306

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Christian Lund Jepsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 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.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27.05.2016

Direktion

Christian Lund Jepsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Gl. Færgevej 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gl. Færgevej 4 ApS for regnskabsperioden 01.01.2015 - 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 revisors 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 review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 27.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 287 t.kr. mod et overskud på 192 t.kr. sidste år.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, 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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration mv.

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 gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		636.992	483.846
Af- og nedskrivninger	1	(19.792)	(19.792)
Driftsresultat		617.200	464.054
Andre finansielle indtægter	2	128	2.785
Andre finansielle omkostninger	3	(240.084)	(221.100)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		377.244	245.739
Skat af ordinært resultat	4	(90.045)	(53.900)
Årets resultat		287.199	191.839
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		287.199	191.839
		287.199	191.839

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		10.515.260	10.515.260
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.196	32.988
Materielle anlægsaktiver	5	<u>10.528.456</u>	<u>10.548.248</u>
Anlægsaktiver		<u>10.528.456</u>	<u>10.548.248</u>
Andre tilgodehavender	6	7.908	25.180
Periodeafgrænsningsposter		8.220	8.131
Tilgodehavender		<u>16.128</u>	<u>33.311</u>
Omsætningsaktiver		<u>16.128</u>	<u>33.311</u>
Aktiver		<u><u>10.544.584</u></u>	<u><u>10.581.559</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.125.000	1.125.000
Overført overskud eller underskud		979.931	692.732
Egenkapital		<u>2.104.931</u>	<u>1.817.732</u>
Udskudt skat		211.000	178.800
Hensatte forpligtelser		<u>211.000</u>	<u>178.800</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.407.853	6.484.573
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>6.407.853</u>	<u>6.484.573</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	83.000	81.900
Bankgæld		1.456.009	1.771.568
Skyldig selskabsskat		54.600	32.146
Anden gæld	8	227.191	214.840
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.820.800</u>	<u>2.100.454</u>
Gældsforpligtelser		<u>8.228.653</u>	<u>8.585.027</u>
Passiver		<u>10.544.584</u>	<u>10.581.559</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.125.000	692.732	1.817.732
Årets resultat	0	287.199	287.199
Egenkapital ultimo	1.125.000	979.931	2.104.931

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	19.792	19.792
	19.792	19.792
2. Andre finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	0	2.785
Øvrige finansielle indtægter	128	0
	128	2.785
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	234.325	221.100
Valutakursreguleringer	5.759	0
	240.084	221.100
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	56.600	26.200
Ændring af udskudt skat	32.200	27.700
Regulering vedrørende tidligere år	1.245	0
	90.045	53.900

Noter

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	10.696.616	59.377
Kostpris ultimo	10.696.616	59.377
Af- og nedskrivninger primo	(181.356)	(26.389)
Årets afskrivninger	0	(19.792)
Af- og nedskrivninger ultimo	(181.356)	(46.181)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.515.260	13.196

Investeringsejendommen værdiansættes til en afkastbaseret markedsværdi. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkast på 6,14% (5,89% i 2014) for beboelsejendommen. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 procentpoint, vil reducere dagsværdien med 241 tkr. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkast på 7,91% (7,76% i 2014) for kontorejendommen. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 procentpoint, vil reducere dagsværdien med 132 tkr.

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
6. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	7.908	25.180
	7.908	25.180

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	81.900	83.000	6.407.853	5.961.046
	81.900	83.000	6.407.853	5.961.046

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	48.659	39.695
Andre skyldige omkostninger	178.532	175.145
	227.191	214.840

Noter

9. Eventualforpligtelser

Ingen.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i faste ejendomme.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>10.515.260</u>	<u>10.515.260</u>