

Børsen II Esbjerg ApS

Skolegade 85, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 34084564

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.03.2017

Dirigent

Navn: Peter Schmitz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Børsen II Esbjerg ApS
Skolegade 85, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34084564
Stiftet: 19.12.2011
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Finn Ehlers
Jørgen Brinck

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Børsen II Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22.03.2017

Direktion

Finn Ehlers

Jørgen Brinck

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Børsen II Esbjerg ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Børsen II Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg, den 22.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er som kapitalanlæg at eje fast ejendom og dertil naturlig knyttet aktivitet.

Selskabets ejendom på adressen Østergade 8 og 12 samt Danmarksgade 14 i Esbjerg er udlejet fra 1. november 2013 på en erhvervslejekontrakt til Region Syddanmark. Lejekontrakten er uopsigelig frem til den 1. november 2025.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb realiseret et overskud af udlejningsaktiviteten (før dagsværdireguleringer) på 1.298 t.kr. før skat, hvilket er som forventet.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdireguleringer af ejendom på 970 t.kr. før skat, hvorefter årets overskud udgør 1.769 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.348.750	3.218.991
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		970.000	560.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>1.261.024</u>
Driftsresultat		4.318.750	5.040.015
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.050.572)</u>	<u>(2.013.991)</u>
Resultat før skat		2.268.178	3.026.024
Skat af årets resultat	2	<u>(499.379)</u>	<u>66.100</u>
Årets resultat		<u>1.768.799</u>	<u>3.092.124</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.768.799</u>	<u>3.092.124</u>
		<u>1.768.799</u>	<u>3.092.124</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		61.280.000	60.310.000
Materielle anlægsaktiver	3	61.280.000	60.310.000
Udskudt skat	4	1.147.000	1.278.100
Finansielle anlægsaktiver		1.147.000	1.278.100
Anlægsaktiver		62.427.000	61.588.100
Andre tilgodehavender		26.719	0
Periodeafgrænsningsposter		26.100	26.100
Tilgodehavender		52.819	26.100
Likvide beholdninger		819.587	338.849
Omsætningsaktiver		872.406	364.949
Aktiver		63.299.406	61.953.049

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		4.602.177	4.596.755
Egenkapital		5.602.177	5.596.755
Gæld til realkreditinstitutter		38.397.678	38.397.678
Bankgæld		6.117.509	6.978.956
Anden gæld	5	11.095.544	8.963.888
Langfristede gældsforpligtelser	6	55.610.731	54.340.522
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	870.000	845.000
Anden gæld		294.290	241.061
Periodeafgrænsningsposter		922.208	929.711
Kortfristede gældsforpligtelser		2.086.498	2.015.772
Gældsforpligtelser		57.697.229	56.356.294
Passiver		63.299.406	61.953.049
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	4.596.755	5.596.755
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(2.131.656)	(2.131.656)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	368.279	368.279
Årets resultat	0	1.768.799	1.768.799
Egenkapital ultimo	1.000.000	4.602.177	5.602.177

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er målt til 61.280 t.kr. Den anvendte afkastsats ved målingen udgør 5,50%. Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme og den af ledelsen fastsatte afkastsats for det aktuelle marked. Værdiregulering af renteswap udgør et negativt beløb på 2.132 t.kr. Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastsatsen ændres kan det medføre behov for værdiregulering.

Selskabet har indregnet et skatteaktiv på 1.147 t.kr., hvoraf skatteværdien af de fremførebare underskud udgør 1.612 t.kr. Skatteværdien af de samlede fremførebare underskud udgør 1.896 t.kr., men der er alene indregnet den del der forventes at kunne udnyttes ved ordinær drift inden for en 5 årig periode.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	499.379	(66.100)
	499.379	(66.100)
		Investering
		s-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		59.123.579
Kostpris ultimo		59.123.579
Opskrivninger primo		1.186.421
Årets opskrivninger		970.000
Opskrivninger ultimo		2.156.421
Regnskabsmæssig værdi ultimo		61.280.000

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af de afkastbaserede model. Afkastsatsen for selskabets ejendom udgør 5,50% pr. 31.12.2016. En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 5,6 mio.kr.

Selskabets ejendom er en kontorejendom centralt beliggende i Esbjerg og m2 lejen udgør 986 kr. Ejendommens størrelse udgør 3.400 m2. Hertil kommer i alt 50 P-pladser til en årlig leje på ca. 325.000 kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(643.000)	(387.000)
Gældsforpligtelser	184.000	184.000
Fremførbare skattemæssige underskud	1.611.700	1.486.800
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(5.700)	(5.700)
	1.147.000	1.278.100

	2016	2015
	kr.	kr.
5. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	11.095.544	8.963.888
	11.095.544	8.963.888

Der er den 21.12.2011 indgået aftale om renteswap, til sikring af et renteloft på 3,24%, for kreditforeningslån på opr. 38.253 t.kr. med startdato den 30.09.2013 og slutdato 30.09.2043.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	38.397.678	37.476.000
Bankgæld	870.000	845.000	6.117.509	2.296.410
Anden gæld	0	0	11.095.544	11.095.544
	870.000	845.000	55.610.731	50.867.954

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom og afgivet bankgaranti.

Til sikkerhed for bankgæld og afgivet bankgaranti er deponeret ejerpantebrev på nom. 10.000 t.kr. i ejendom. Herudover er der afgivet transport i erhvervslejekontrakten mellem Region Syddanmark og Børsen II Esbjerg ApS, vedrørende lejemålet Østergade 8 og 12 samt Danmarksgade 14, Esbjerg.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 61.280 t.kr.

Der er tillige stillet sikkerhed af tredjemand.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årets regulering af den indgåede renteswap føres i 2016 over egenkapitalen som følge af den nye årsregnskabslov. Det samme gælder den afledede skatteeffekt heraf. Tidligere blev disse beløb ført i resultatopgørelsen. Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter pr. 01.01.2016 er anvendt som amortiseret kostpris pr. 01.01.2016.

Årsregnskabet er bortset herfra 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen faktureres til lejer. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til og 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode. Dagsværdien af forpligtelserne pr. 01.01.2016 er anvendt som amortiseret kostpris pr. 01.01.2016.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.