

Børsen II Esbjerg ApS
Skolegade 85, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 34084564

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.05.2016

Dirigent

Navn: Peter Schmitz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Børsen II Esbjerg ApS
Skolegade 85, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34084564

Stiftet: 19.12.2011

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Finn Ehlers
Jørgen Brinck

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 18.04.2016

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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 18.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard
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 1.205 t.kr. før skat, hvilket er som forventet.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdireguleringer af ejendom, renteswap og prioritetsgæld på 1.821 t.kr. før skat, hvorefter årets overskud udgør 3.092 t.kr.

Investerings ejendom

Selskabets investeringsejendom og finansiering heraf måles til dagsværdi og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Investerings ejendommen er målt til 60.310 t.kr. pr. 31.12.2015, (59.750 t.kr. i 2014). Afkast satsen ved målingen udgør 5,40% mod 5,34% i 2014.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt andre 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.

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter omsætning 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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld 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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for de kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastsats, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastsatsen vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdien, svarende til kursværdien på balancedagen.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.218.991	3.116.471
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		560.000	626.421
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>1.261.024</u>	<u>(8.916.020)</u>
Driftsresultat		5.040.015	(5.173.128)
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.013.991)</u>	<u>(2.153.245)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.026.024	(7.326.373)
Skat af ordinært resultat	2	<u>66.100</u>	<u>634.800</u>
Årets resultat		<u>3.092.124</u>	<u>(6.691.573)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.092.124</u>	<u>(6.691.573)</u>
		<u>3.092.124</u>	<u>(6.691.573)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		60.310.000	59.750.000
Materielle anlægsaktiver	3	60.310.000	59.750.000
Udskudt skat	4	1.278.100	1.212.000
Finansielle anlægsaktiver		1.278.100	1.212.000
Anlægsaktiver		61.588.100	60.962.000
Periodeafgrænsningsposter		26.100	25.456
Tilgodehavender		26.100	25.456
Likvide beholdninger		338.849	0
Omsætningsaktiver		364.949	25.456
Aktiver		61.953.049	60.987.456

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		4.596.755	1.504.631
Egenkapital		<u>5.596.755</u>	<u>2.504.631</u>
Gæld til realkreditinstitutter		38.397.678	38.274.830
Bankgæld		6.978.956	7.814.445
Anden gæld	6	8.963.888	10.347.760
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>54.340.522</u>	<u>56.437.035</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	845.000	807.000
Bankgæld		0	71.800
Anden gæld		241.061	266.533
Periodeafgrænsningsposter		929.711	900.457
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.015.772</u>	<u>2.045.790</u>
Gældsforpligtelser		<u>56.356.294</u>	<u>58.482.825</u>
Passiver		<u>61.953.049</u>	<u>60.987.456</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud el- ler underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	1.504.631	2.504.631
Årets resultat	0	3.092.124	3.092.124
Egenkapital ultimo	1.000.000	4.596.755	5.596.755

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er målt til 60.310 t.kr. Den anvendte afkastsats ved målingen udgør 5,40%. Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme og den af ledelsen fastsatte afkastsats. Værdiregulering af prioritetsgæld og renteswap udgør 1.261 t.kr. Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastsatsen ændres kan det medføre behov for værdiregulering.

Selskabet har indregnet et skatteaktiv på 1.278 t.kr., hvoraf skatteværdien af de fremførbare underskud udgør 1.487 t.kr. Skatteværdien af de samlede fremførbare underskud udgør 1.669 t.kr., men der er alene indregnet den del der forventes at kunne udnyttes ved ordinær drift inden for en 5 årig periode.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(66.100)	(634.800)
	<u>(66.100)</u>	<u>(634.800)</u>
		Investerings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		59.123.579
Kostpris ultimo		<u>59.123.579</u>
Opskrivninger primo		626.421
Årets opskrivninger		560.000
Opskrivninger ultimo		<u>1.186.421</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>60.310.000</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastsatsen for selskabets ejendom udgør 5,40% pr. 31.12.2015. En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 5,6 mio.kr.

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

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(387.000)	(222.000)
Gældsforpligtelser	184.000	157.000
Fremførbare skattemæssige underskud	1.486.800	1.282.600
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(5.700)	(5.600)
	1.278.100	1.212.000

	2015	2014	2013	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
5. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	920.000	0
Virksomhedskapital ultimo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	80.000

	2015	2014
	kr.	kr.
6. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	8.963.888	10.347.760
	8.963.888	10.347.760

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.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
7. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	38.397.678	38.390.000
Bankgæld	845.000	807.000	6.978.956	3.166.410
Anden gæld	0	0	8.963.888	8.963.888
	845.000	807.000	54.340.522	50.520.298

8. 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 60.310 t.kr.

Der er tillige stillet sikkerheder af tredjemand.