

**Isværket A/S**  
Esbjerg Brygge 28  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 35663363

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.02.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Villy Bülow Rossen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Isværket A/S  
Esbjerg Brygge 28  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 35663363  
Stiftet: 13.02.2014  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 75129644  
E-mail: info@isvaerket.dk

### Bestyrelse

John Riis Andersen, formand  
Villy Bülow Rossen, direktør  
Jakob Søe Østerby  
Søren Hygom

### Direktion

Villy Bülow Rossen, direktør

### Bank

Sydbank  
Kongensgade 62  
6701 Esbjerg

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Isværket A/S.

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 27.02.2017

### Direktion

Villy Bülow Rossen  
direktør

### Bestyrelse

John Riis Andersen  
formand

Villy Bülow Rossen  
direktør

Jakob Søe Østerby

Søren Hygom

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Isværket A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Isværket A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager 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, bedviste 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

Esbjerg, den 27.02.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

Mikael Grosbøl  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, udvikle og udleje bygninger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2016 videreført renovering og byggeri af ejendom på Esbjerg Havn. Dette forventes færdiggjort i 2017.

Årets drift har medført et overskud på 315 t.kr. efter skat. Årets resultat anses for tilfredsstillende. Pr. 31. december 2016 udgør selskabets egenkapital 21.082 t.kr. og den samlede balancesum 59.740 t.kr., svarende til en soliditet på 35%.

### 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>
Nettoomsætning		2.380.101	2.112.587
Produktionsomkostninger	1	<u>(1.906.111)</u>	<u>(1.559.615)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>473.990</b>	<b>552.972</b>
Administrationsomkostninger		<u>(31.146)</u>	<u>(38.843)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>442.844</b>	<b>514.129</b>
Andre finansielle indtægter		0	357
Andre finansielle omkostninger		<u>(8.570)</u>	<u>(4.352)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>434.274</b>	<b>510.134</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(119.371)</u>	<u>(173.284)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>314.903</b>	<b>336.850</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>314.903</u>	<u>336.850</u>
		<b>314.903</b>	<b>336.850</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Grunde og bygninger		57.380.761	28.730.126
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		224.053	333.997
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>57.604.814</b>	<b>29.064.123</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>57.604.814</b>	<b>29.064.123</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		607.928	1.141
Andre tilgodehavender		796.776	2.682.279
Tilgodehavende selskabsskat		52.000	0
Periodeafgrænsningsposter		677.987	724.393
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.134.691</b>	<b>3.407.813</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>976.232</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.134.691</b>	<b>4.384.045</b>
<b>Aktiver</b>		<b>59.739.505</b>	<b>33.448.168</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Virksomhedskapital	4	2.000.000	2.000.000
Overført overskud eller underskud		19.082.433	18.767.530
<b>Egenkapital</b>		<b>21.082.433</b>	<b>20.767.530</b>
Udskudt skat		284.000	164.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>284.000</b>	<b>164.000</b>
Bankgæld		36.818.675	5.513.791
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.237.700	6.712.060
Skyldig selskabsskat		0	65.705
Anden gæld		316.697	225.082
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>38.373.072</b>	<b>12.516.638</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.373.072</b>	<b>12.516.638</b>
<b>Passiver</b>		<b>59.739.505</b>	<b>33.448.168</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	2.000.000	18.767.530	20.767.530
Årets resultat	0	314.903	314.903
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>19.082.433</b>	<b>21.082.433</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	168.975	145.631
Andre personaleomkostninger	0	3.536
	<b>168.975</b>	<b>149.167</b>
Antal ansatte pr. balancedagen	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	65.705
Ændring af udskudt skat	120.000	108.000
Regulering vedrørende tidligere år	(629)	(421)
	<b>119.371</b>	<b>173.284</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	29.267.421	549.741
Tilgange	29.035.458	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>58.302.879</b>	<b>549.741</b>
Af- og nedskrivninger primo	(537.295)	(215.744)
Årets afskrivninger	(384.823)	(109.944)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(922.118)</b>	<b>(325.688)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>57.380.761</b>	<b>224.053</b>
Indregnede renter	<b>226.485</b>	-

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
A-aktier	1.000.000	1	1.000.000
B-aktier	<u>1.000.000</u>	1	<u>1.000.000</u>
	<u><b>2.000.000</b></u>		<u><b>2.000.000</b></u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Samlede hæftelser bestående af ejerpantebreve udgør nom. 40.000 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 57.381 t.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 i al væsentlighed 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

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for lejeperioden. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter regnskabsårets omkostninger til drift og vedligehold af selskabets ejendomme samt øvrige omkostninger, der er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, herunder løn og gager samt af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger samt nedskrivninger af tilgodehavender.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

#### 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.



## 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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