

*Ejendomsselskabet Smedegade 23 ApS  
Havdigevej 22, 1.  
6700 Esbjerg*

*CVR-nr: 29 19 82 41*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/7 2018

---

Steen Brian Jørgensen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Smedegade 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 6. juli 2018

### **Direktion**

Sten Brian Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Smedegade 23 ApS**

#### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

##### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **Grundlag for afkræftende konklusion**

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der fortsat vil kunne opnås finansiering. Vi ser os ikke i stand til at vurdere, om disse forudsætninger er realistiske. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er indregnet til nominelle værdier t.kr. 1.455. Selskabet har ikke foretaget den i årsregnskabsloven krævede nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Da værdiansættelsen er forbundet med betydelig usikkerhed omkring skyldnernes betalingsevne er værdien efter vores opfattelse ansat med t.tk. 1.455 for meget.

##### **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.

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. Fejlinformationer 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.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager 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, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 blandt andet 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.

### **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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af utilstrækkelige oplysninger om væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. I forbindelse med vores gennemlæsning af ledelsesberetningen har vi konstateret, at ledelsesberetningen ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om den væsentlige usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Esbjerg, den 6. juli 2018

**MPB Consult**

CVR-nr.: 30956400

**Mathias Brinch**

Registreret revisor - mne369

Medlem af FSR - Danske Revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Smedegade 23 ApS Havdigevej 22, 1. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 29 19 82 41 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Sten Brian Jørgensen
<b>Revisor</b>	MPB Consult Havdigevej 22 6700 Esbjerg
<b>Ejerforhold</b>	Salt-Con ApS, Havdigevej 22, 1., 6700 Esbjerg

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har været at udvikle og udleje fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat, et underskud på 1.666 t.kr. er påvirket af en større nedskrivning af ejendommen til handelsværdi efter regnskabsårets udløb, hvor ejendommen er frasolgt.

Selskabets fortsatte drift er således betinget af, at der kan opnås gældseftergivelse med selskabets kreditorer samt at der indskydes ny kapital.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Smedegade 23 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

#### Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er opgjort til handelsværdien ved salg af ejendommen efter regnskabsårets udløb.

Inventar og driftsmidler er opgjort til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af driftsmidlernes forventede brugstider

Inventar og driftsmidler 5 år

Småanskaffelser med en anskaffelsessum på under 13.200 udgiftsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>57.536</b>	<b>4</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	1.711.822-	2-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.654.286-</b>	<b>2</b>
Andre finansielle omkostninger .....	12.338-	13-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.666.624-</b>	<b>11-</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.666.624-</b>	<b>11-</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	1.666.624-	11-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.666.624-</b>	<b>11-</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	7.000.000	8.707
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	17.925	23
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>7.017.925</b>	<b>8.730</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>7.017.925</b>	<b>8.730</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	1.455.376	1.443
Andre tilgodehavender .....	0	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.455.376</b>	<b>1.443</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>21.184</b>	<b>21</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.476.560</b>	<b>1.464</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>8.494.485</b>	<b>10.194</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat .....	3.951.688-	2.285-
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.826.688-</b>	<b>2.160-</b>
Prioritetsgæld .....	1.180.000	1.180
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	44.786	0
Deposita.....	113.112	134
Periodeafgrænsningsposter.....	0	12
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.337.898</b>	<b>1.326</b>
Kreditinstitutter .....	8.535.451	8.535
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	135.888	136
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.311.936	2.312
Anden gæld .....	0	45
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>10.983.275</b>	<b>11.028</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>12.321.173</b>	<b>12.354</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>8.494.485</b>	<b>10.194</b>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

## NOTER

	2017	2016 kr. 1000
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>		
Selskabet fremtidige drift er betinget af, at der kan opnås gældsafgivelse med selskabets kreditorer samt nyindsud af kapital.		
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5.075	2
Nedskrivning materielle anlægsaktiver, bygninger.....	1.706.747	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1.711.822</b>	<b>2</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	8.706.747	25.375
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2017	8.706.747	25.375
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	2.375-
Årets af-/nedskrivninger.....	1.706.747-	5.075-
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	1.706.747-	7.450-
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>7.000.000</b>	<b>17.925</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat .....	2.285.064-	1.666.624-	3.951.688-
	<u>2.160.064-</u>	<u>1.666.624-</u>	<u>3.826.688-</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	1.180.000	1.180.000	973.330
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	44.786	0
Deposita.....	134.057	113.112	0
Periodeafgrænsningsposter.....	11.600	0	0
	<u>1.325.657</u>	<u>1.337.898</u>	<u>973.330</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Salt-Con ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2017 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.