

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

CVR-nr: 29 19 82 41

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. juni 2017

Steen Brian Jørgensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning..... | 8 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23. juni 2017

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 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. 1.442. 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. 1.442 for meget.

Selskabets beholdning af grunde og bygninger til videresalg er værdiansat til t.kr. 8.707. Realiserede handler i området sker gennemgående til m2-priser, som ligger under selskabets kostpris, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af grunde og bygninger.

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 regnskabsbrugere 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

- 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Manglende registrering i ejerregister

Selskabet har i strid med selskabsloven ikke registreret selskabets anpartshaver i det offentlige ejerregister, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Esbjerg, den 23. juni 2017

MPB Consult

CVR-nr.: 30956400

Mathias Brinch

Registreret revisor

Medlem af FSR - Danske Revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet Smedegade 23 ApS
Havdigevej 22, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 29 19 82 41
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Sten Brian Jørgensen

Revisor

MPB Consult
Havdigevej 22
6700 Esbjerg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle og udleje fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2015 blev et utilfredsstillende år for Ejendomsselskabet Smedegade 23 ApS. Årets resultat blev et underskud på 11 t.kr. mod et overskud på 240 t.kr. sidste år.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at man inden for en overskuelig periode får afhændet lejlighederne på tilfredsstillende vilkår samt forståelse fra virksomhedens bankforbindelse.

Ledelsen har besluttet at udleje ejendomme til "offshore" for at opnå realkreditfinansiering i de enkelte ejendomme med henblik på drift i ejendommene. Kontrakter på udlejning af ejendommene i et fornuftigt prisleje er lykkedes, og der forventes derfor drift i de enkelte ejendomme fremadrettet. Ledelsen vurderer, at "udlejning til offshore" er en fordel, idet lejekontrakterne normalt løber i en kortere periode på 1-2 år, hvorefter et salg burde være realistisk.

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 2016 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.

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 omfatter ejendomme til videresalg, som er opgjort til kostpriser.

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 12.900 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 2016

| | 2016 | 2015 kr. 1000 |
|---|----------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 4.504 | 253 |
| 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | 2.375- | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | 2.129 | 253 |
| Andre finansielle omkostninger | 13.179- | 13- |
| RESULTAT FØR SKAT | 11.050- | 240 |
| ÅRETS RESULTAT | 11.050- | 240 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 11.050- | 240 |
| DISPONERET I ALT | 11.050- | 240 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

| | 2016 | 2015 kr. 1000 |
|--|-------------------|------------------|
| 3 Grunde og bygninger..... | 8.706.747 | 0 |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 23.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 8.729.747 | 0 |
| ANLÆGSAKTIVER | 8.729.747 | 0 |
| | | |
| Fremstillede færdigvarer og handelsvarer..... | 0 | 8.717 |
| Varebeholdninger | 0 | 8.717 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.442.876 | 1.425 |
| Andre tilgodehavender | 89 | 0 |
| Tilgodehavender | 1.442.965 | 1.425 |
| Likvide beholdninger | 20.942 | 38 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 1.463.907 | 10.180 |
| | | |
| AKTIVER | 10.193.654 | 10.180 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

| | 2016 | 2015 kr. 1000 |
|--|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital..... | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | 2.285.064- | 2.274- |
| 4 EGENKAPITAL | 2.160.064- | 2.149- |
| Prioritetsgæld | 1.180.000 | 1.180 |
| Deposita..... | 134.057 | 0 |
| Anden gæld | 0 | 139 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 11.600 | 0 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser..... | 1.325.657 | 1.319 |
| Kreditinstitutter | 8.535.451 | 9.877 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 135.888 | 145 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.311.936 | 977 |
| Anden gæld | 44.786 | 11 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 11.028.061 | 11.010 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 12.353.718 | 12.329 |
| PASSIVER | 10.193.654 | 10.180 |
| 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | 2016 | 2015 kr. 1000 |
|---|---------------------|---|
| 1 Usikkerhed om fortsat drift | | |
| Selskabet fortsatte drift er betinget af, at man inden for en overskuelig periode får afhændet ejendommene på tilfredsstillende vilkår samt opretholdelse af selskabet kreditfaciliteter og evt. udvidelse i takt med finansieringsbehovet. | | |
| 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 2.375 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt | 2.375 | 0 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris, primo..... | 8.706.747 | 0 |
| Tilgang i årets løb..... | 0 | 25.375 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kostpris 31. december 2016 | 8.706.747 | 25.375 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Årets af-/nedskrivninger..... | 0 | 2.375- |
| | <hr/> | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2016 | 0 | 2.375- |
| | <hr/> | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | 8.706.747 | 23.000 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

NOTER

| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|-------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|
| 4 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital..... | 125.000 | 0 | 125.000 |
| Overført resultat | 2.274.014- | 11.050- | 2.285.064- |
| | <u>2.149.014-</u> | <u>11.050-</u> | <u>2.160.064-</u> |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|------------------------|
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld | 1.180.000 | 1.180.000 | 1.035.584 |
| Deposita..... | 0 | 134.057 | 0 |
| Anden gæld | 138.958 | 0 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 0 | 11.600 | 0 |
| | <u>1.318.958</u> | <u>1.325.657</u> | <u>1.035.584</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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør 8.706.747.

Til sikkerhed for egne og koncernforbundne selskabers bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 8.830.000 kr. i ejendomme til videresalg.

Til sikkerhed for gæld til lejerforeningen er deponeret ejerpantebreve nom. 200.000 kr. i ejendomme til videresalg.

Selskabets pengeinstitut har stillet garantier for 75.000 kr.