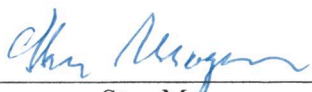


EJENDOMSELSKABET AF 1/1 2005 A/S

ÅRSRAPPORT FOR 2014

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den ^{24/4} 2015



Sten Mørgensen

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1. januar til 31. december 2014	9
Balance pr. 31. december 2014	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S Vestkraftgade 1 6700 Esbjerg Telefon: 70 30 09 55 CVR nr.: 28 31 03 07 Stiftet: 17.12.2005 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar til 31. december Regnskabsklasse B
Direktion	John Martin Schmidt
Bestyrelsen	John Martin Schmidt Susanne Brinck Sten Mogensen Finn Carthy Dam Jørgen S. Christensen
Revision	Revisionsinstituttet Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Stenvej 21 B, 1. 8270 Højbjerg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 24/4 2015 på selskabets adresse.
Dirigent	Sten Mogensen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud efter skat på kr. 119.096. Egenkapitalen udgør herefter kr. 5.537.311 pr. 31. december 2014.

3F Esbjerg har afgivet støtteerklæring, hvori de erklærer, at ville stille den nødvendige likviditet i form af lån til rådighed for selskabet således, at selskabet har den nødvendige likviditet til at kunne gennemføre sine forventede aktiviteter for de kommende år.

Støtteerklæringen kan kun tilbagekaldes eller fragås med et varsel på 12 måneder.

Efterfølgende begivenheder

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S.

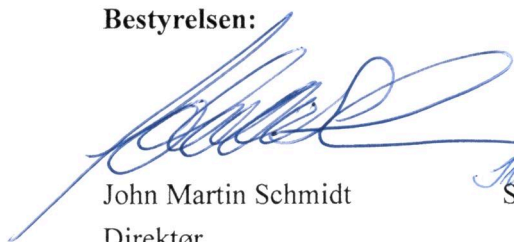
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 5. februar 2015

Bestyrelsen:



John Martin Schmidt
Direktør



Susanne Brinck



Sten Mogensen



Finn Carthy Dam



Jørgen S. Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi henvise til ledelsesberetningens omtale af den modtagne støtteerklæring, der er en forudsætning for at aflægge årsrapporten efter ”going concern” princippet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 5. februar 2015

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Kristian Stenholm Koch

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/1 2005 A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsen værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Indtægter indregnes i resultatopgørelse, såfremt de er forfaldne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til de med ejendommen direkte forbundne driftsomkostninger samt administrationsomkostninger.

Andre omkostninger

Andre omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Den forventede restværdi af bygninger er vurderet til at udgøre kr. 0, idet det bemærkes, at bygningen er opført på lejet grund, der af udlejer er uopsigelig frem til 1. april 2038.

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

Afskrivninger på bygninger foretages progressivt over lejeperioden med en årlig indekseringsfaktor på 112,5. Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært over aktivets forventede brugstid.

Bygninger	33 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen og som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat og fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld måles til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse for året 1. januar til 31. december 2014

Note		2013	
	Lejeindtægter	3.893.850	3.846.079
	Andre eksterne omkostninger	<u>2.779.687</u>	<u>2.248.117</u>
	Bruttoresultat	1.114.163	1.597.962
	Afskrivninger	-183.809	-136.362
	Andre driftsomkostninger	<u>-702.440</u>	<u>-732.712</u>
	Driftsresultat	227.914	728.888
	Finansielle indtægter	322	10.236.038
	Finansielle omkostninger	<u>347.332</u>	<u>464.930</u>
	Ordinært resultat før skat	-119.096	10.499.996
1	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	-119.096	10.499.996
	Forslag til resultatdisponering:		
	Dækkes af overført resultat	<u>-119.096</u>	<u>10.499.996</u>
		-119.096	10.499.996

Balance pr. 31. december 2014

Note		31.12.2013	
AKTIVER			
	Bygninger	18.952.658	19.102.921
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	131.388	164.934
	Materielle anlægsaktiver	19.084.046	19.267.855
	Anlægsaktiver i alt	19.084.046	19.267.855
	Tilgodehavender fra salg	60.835	92.682
	Tilgodehavende husleje	199.518	0
	Andre tilgodehavender	35.507	85.783
	Periodeafgrænsningsposter	75.559	75.100
	Tilgodehavender i alt	371.419	253.565
	Likvide beholdninger	82.913	56.703
	Omsætningsaktiver i alt	454.332	310.268
	Aktiver i alt	19.538.378	19.578.123

Balance pr. 31. december 2014

Note		31.12.2013
	PASSIVER	
	Virksomhedskapital	500.000
	Overført resultat	5.037.311
		<u>5.537.311</u>
2	Egenkapital	5.656.407
3	Prioritetsgæld	12.215.779
		<u>12.215.779</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	12.591.378
3	Kortfristet del af langfristet gæld	464.236
	Gæld til tilknyttede virksomheder	314.161
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	73.101
	Periodeafgrænsningsposter	123.364
	Anden gæld	810.426
		<u>1.785.288</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.330.338
		<u>14.001.067</u>
	Gældsforpligtelser	13.921.716
		<u>19.538.378</u>
	Passiver i alt	19.578.123
4	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	
5	Nærtstående parter	

Noter

Note

1 Skat af årets resultat

Der er betalt kr. 0 i selskabsskat i regnskabsåret.
Årets skattepligtige resultat udløser ikke indkomstskat.

2 Egenkapitalopgørelse

	01.01.2014	Forslag til årets resultat- fordeling	31.12.2014
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	5.156.407	-119.096	5.037.311
	<u>5.656.407</u>	<u>-119.096</u>	<u>5.537.311</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier á nominelt kr. 1.000.

3 Langfristet gæld

Af den langfristede gæld forfalder kr. 9.804.906 efter mere end 5 år.

4 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Kautionsforpligtelser m.v.

Selskabet har ikke stillet kautioner eller garantier overfor 3. mand.

Forpligtelser i henhold til servitut

I forbindelse med indgåelse af lejeaftalen med Esbjerg Havn i 2005 har selskabet overtaget en forpligtelse i henhold til servitut om affaldsdepot fra 1998 således, at selskabet ved lejemålets eventuelle ophør er forpligtet til at fjerne denne forurening.

Det er ikke muligt, at vurdere størrelsen af eventuelle omkostninger, der er forbundet hermed.

Noter

Note

4 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser - fortsat

Kontraktlige forpligtelser

Ifølge kontrakten mellem Esbjerg Havn og selskabet er lejemålet uopsigeligt fra Esbjerg Havns side fra den 1. januar 2005 at regne indtil den 1. april 2038. Såfremt lejemålet bringes til ophør er selskabet forpligtet til at aflevere det lejede areal i fuldstændig rydeliggjort stand.

Det er ledelsens vurdering, at Esbjerg Havn ikke vil bruge sin opsigelsesadgang, men indgå en ny lejeaftale over et nyt åremål.

5 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

3F Esbjerg

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har i regnskabsåret foretaget udlejning til 3F Esbjerg. Udlejningen er sket på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

3F Esbjerg