

**Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS**

**Strandby Plads 7**

**6700 Esbjerg**

**CVR-nummer 25 47 72 78**

**Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den <sup>31/5'18</sup>



Jakob Gladbjerg

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS  
Strandby Plads 7  
6700 Esbjerg

Telefon: +45 75 13 88 66  
Telefax: 75 13 88 60  
Hjemstedskommune: Esbjerg  
CVR-nummer: 25 47 72 78  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Henning Hansen  
Jakob Gladbjerg  
Ove Dahl Jensen

### Pengeinstitut

Sydbank A/S

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 16. maj 2019

Direktionen:

Henning Hansen

Jakob Gladbjerg

Ove Dahl Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

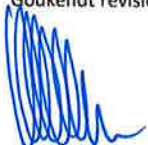
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 V, 16. maj 2019

### Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Ole Pedersen

Registreret revisor

mne15281

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har, i lighed med tidligere år, bestået i at drive og udleje ejendommen ejerlejlighed nr. 1 af matr. Nr. 3 dd Strandby, Esbjerg Jorder, beliggende Strandby Plads 7, 6700 Esbjerg, samt udlejning af lagerfaciliteter Fiskerbrogade 10, 6700 Esbjerg og ejerlejlighed nr. 2 af matr. Nr. 3 dd Strandby, Esbjerg Jorder.

I 2014 er tilkøbt ejendom beliggende Peder Skramsgade 6. Ejendommen er delt i 4 lejligheder, der alle udlejes til beboelse. I 2018 er tilkøbt en grund beliggende Læsøgade 2.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Investeringssejendom

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Investeringssejendommene er målt til TDKK 43.061. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende, ud fra en af ledelsen beregnet/budgetterede nettoleje med estimeret omkostningsniveau.

Disse beregnede/budgetterede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskabstal:

Erhvervssejendommen Strandby Plads 7	5,25% (2017 5,25%)
Erhvervssejendommen Fiskebrogade 10	5,25% (2017 5,25%)
Erhvervssejendommen Gl. Vardevej 2	5,25% (2017 5,25%)
Udlejningssejendom Peder Skramsgade	4,75% (2017 5,25%)

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.224.637</b>	<b>2.100</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.224.637</b>	<b>2.100</b>
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-17.260	-96
	Indtægter af andre kapitalandele	62.766	85
	Finansielle indtægter	40.771	79
	Finansielle omkostninger	-1.326.410	-1.589
	<b>Resultat før skat</b>	<b>984.504</b>	<b>579</b>
	Skat af årets resultat	-220.335	-119
	<b>Årets resultat</b>	<b>764.169</b>	<b>459</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	216.000	1.300
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-96
	Overført resultat	548.169	-744
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>764.169</b>	<b>459</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
2	Investeringsejendomme	43.061.390	41.586
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>43.061.390</b>	<b>41.586</b>
	Kapitalandele i associerede virksomheder	65.114	82
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.661.090	7.108
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6.726.204</b>	<b>7.190</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>49.787.595</b>	<b>48.776</b>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	717.952	2.979
	Tilgodehavende skat	36.543	151
	Andre tilgodehavender	5.658	1
	Periodeafgrænsningsposter	7.440	7
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>767.592</b>	<b>3.138</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>77</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>767.592</b>	<b>3.215</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>50.555.187</b>	<b>51.991</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	375.000	375
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
	Overført resultat	13.883.251	13.335
	Foreslået udbytte	216.000	1.300
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.474.251</b>	<b>15.010</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.813.896	5.595
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>5.813.896</b>	<b>5.595</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	27.090.228	28.349
	Kreditinstitutter	810.000	810
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>27.900.228</b>	<b>29.159</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.258.730	1.238
	Kreditinstitutter	796.532	197
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	18
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	512
	Anden gæld	286.551	262
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.366.813</b>	<b>2.227</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>36.080.936</b>	<b>36.981</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>50.555.187</b>	<b>51.991</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK

### 1 Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
----------------------------------	---	---

### 2 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af 3 erhvervsejendomme og 1 udlejningsejendom beliggende i Esbjerg. Ejendommene er på nær Peder Skramsgade, fuldt udlejede på lejekontrakter. I ejendommen Peder Skramsgade er der 4 lejligheder, hvoraf den ene har været under istandsættelse hele året og derfor ikke udlejet. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år, og investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende, ud fra en af ledelsen beregnet/budgetterede nettoleje med estimeret omkostningsniveau.

Disse beregnede/budgetterede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskabstal:

	2018	2017
Afkastkrav i %, erhvervsejendomme	5,25	5,25
Afkastkrav i %, udlejningsejendom	4,75	4,75

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år udgør TDKK. 21.840.

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Lyst DKK 25.000 i ejendom til sikkerhed for ejerforeningen Gl. Vardevej.

Lyst DKK 25.000 i ejendom til sikkerhed for ejerforeningen Strandby Plads.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, DKK 28.348.958, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 41.827.788.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet pant DKK 12.016.000 i Strandby Plads 7, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 17.670.476.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet pant DKK 1.650.000 i Peder Skrams Gade 6, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 3.395.789.

Selskabet har afgivet kaution for alt mellemværende over for pengeinstitut i Bo Bedre Esbjerg A/S samt pro rata kaution vedr. Årsdale Badepension ApS.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger samt reguleret med opskrivninger og reguleringer til kontantværdi er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, urealiserede kursgevinster og -tab vedr. gæld amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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 en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det 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 beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.