

## **Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS**

Skolegade 85, 1. sal  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 27972217

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Frank Outzen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS  
Skolegade 85, 1. sal  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 27972217  
Stiftet: 09.07.2004  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Frank Outzen

### Bank

Danske Bank

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26.04.2017

### Direktion

Frank Outzen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 væsentligt 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, den 26.04.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jesper Smedegaard Larsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er som kapitalanlæg at eje fast ejendom og dertil naturlig knyttet aktivitet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb realiseret et overskud på 286 t.kr. mod 55 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Dagsværdireguleringer af ejendom udgør 0 kr. mod 400 t.kr. i 2015.

### Investeringsejendom

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommen er uændret målt til 30.100 t.kr. Det anvendte kapitalkrav ved målingen udgør uændret 5,8%.

### 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.092.439</b>	<b>440.170</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	400.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(50.115)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.092.439</b>	<b>790.055</b>
Andre finansielle indtægter		18.009	0
Andre finansielle omkostninger	2	(743.197)	(719.191)
<b>Resultat før skat</b>		<b>367.251</b>	<b>70.864</b>
Skat af årets resultat	3	(81.000)	(15.700)
<b>Årets resultat</b>		<b>286.251</b>	<b>55.164</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		286.251	55.164
		<b>286.251</b>	<b>55.164</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		30.100.000	30.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>30.100.000</b>	<b>30.100.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>30.100.000</b>	 <b>30.100.000</b>
 Andre tilgodehavender		 0	 40.362
Tilgodehavende selskabsskat		52.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	19.737
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.000</b>	<b>60.099</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>464.141</b>	 <b>8.535</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>516.141</b>	 <b>68.634</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>30.616.141</b>	 <b>30.168.634</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.600.000	1.600.000
Overført overskud eller underskud		3.889.300	3.603.049
<b>Egenkapital</b>		<b>5.489.300</b>	<b>5.203.049</b>
Udskudt skat	5	432.000	351.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>432.000</b>	<b>351.000</b>
Ansvarlig lånekapital	6	1.458.945	1.376.363
Gæld til realkreditinstitutter		16.991.938	16.991.938
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.414.402	5.008.025
Anden gæld		641.131	449.307
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>23.506.416</b>	<b>23.825.633</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	450.000	0
Anden gæld		738.425	788.952
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.188.425</b>	<b>788.952</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.694.841</b>	<b>24.614.585</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.616.141</b>	<b>30.168.634</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.600.000	3.603.049	5.203.049
Årets resultat	0	286.251	286.251
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.600.000</b>	<b>3.889.300</b>	<b>5.489.300</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er målt til 30.100 t.kr. Den anvendte afkastsats ved målingen udgør 5,8%. Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme og den af ledelsen fastsatte afkastsats for det aktuelle marked. Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastsatsen ændres kan det medføre behov for værdiregulering.

Selskabet har indregnet en skatteforpligtelse på 432 t.kr., hvoraf skatteværdien af de fremførbare underskud udgør 341 t.kr. Skatteværdien af de samlede fremførbare underskud udgør 341 t.kr., som ledelsen forventer at kunne realisere i løbet af de kommende 5 år.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	740.697	706.028
Valutakursreguleringer	0	13.163
Øvrige finansielle omkostninger	2.500	0
	<b>743.197</b>	<b>719.191</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	81.000	39.600
Effekt af ændrede skattesatser	0	(23.900)
	<b>81.000</b>	<b>15.700</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	27.618.731
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.618.731</b>
Opskrivninger primo	2.795.019
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.795.019</b>
Af- og nedskrivninger primo	(313.750)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(313.750)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.100.000</b>

## Noter

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastsatsen for selskabets ejendom udgør 5,8% pr. 31.12.2016 (5,8% pr. 31.12.2015). En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 2.891 t.kr.

Selskabets ejendom er en kontorejendom centralt beliggende i Esbjerg. Ejendommens størrelse udgør 2.211 m<sup>2</sup>. Hertil kommer i alt 37 p-pladser og en række depotrum mv.

Pr. 31.12.2016 er de 2.211 m<sup>2</sup> fordelt på 7 lejemål af forskellige størrelse. For 2017 er der regnet med en udlejningsgrad på 72%. Opsigelsesvarslet på de resterende lejemål varierer fra 1 måned til 32 måneder.

For 2017 udgør det normaliserede driftsafkast 1.778 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	818.000	836.000
Gældsforpligtelser	(45.000)	(34.200)
Fremførbare skattemæssige underskud	(341.000)	(450.800)
	<b>432.000</b>	<b>351.000</b>

## 6. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for selskabets bankgæld. Lånekapitalen forrentes med 6% p.a. der tilskrives lånet. Lånet henstår uopsigeligt fra långivers side. Lånet skal dog senest indfries i forbindelse med, at selskabet hjemtager yderligere fremmedfinansiering.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital	0	1.458.945	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	16.991.938	11.518.550
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	450.000	4.414.402	2.364.402
Anden gæld	0	641.131	0
	<b>450.000</b>	<b>23.506.416</b>	<b>13.882.952</b>

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.000 t.kr. i ejendom. Der er herudover stillet sikkerhed af tredjemand.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 30.100 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter pr. 01.01.2016 er anvendt som amortiseret kostpris pr. 01.01.2016.

Årsregnskabet er bortset herfra 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen faktureres til lejer. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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