

# Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS

Roskildevej 7, 7100 Vejle

CVR-nr. 27 97 22 17

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2018.

---

Søren Hjordemaal Jansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22. marts 2018

### **Direktion**

Søren Hjardemaal Jansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne 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 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 22. marts 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Anders Noe  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 41367

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS Roskildevej 7 7100 Vejle
	CVR-nr.: 27 97 22 17
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Hjardemaal Jansen
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85, 2. sal 6700 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.004.967 mod 1.092.441 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8.728.262 mod 286.253 sidste år. Årets resultat er væsentlig påvirket af negativ værdiregulering på 9.600 t.kr. af investeringsejendom. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Investeringssejendom**

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

Investeringssejendommen er målt til 20.500 t.kr. mod 30.100 t.kr. i 2016. Investeringssejendommen er i 2017 optaget til værdien ved seneste handel mellem uafhængige parter, foretaget i december 2017. Det anvendte kapitalkrav ved målingen i 2016 udgjorde 5,8%.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.004.967</b>	<b>1.092.441</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-9.600.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-8.595.033</b>	<b>1.092.441</b>
Andre finansielle indtægter	24.158	18.009
Øvrige finansielle omkostninger	-689.239	-743.197
<b>Resultat før skat</b>	<b>-9.260.114</b>	<b>367.253</b>
Skat af årets resultat	531.852	-81.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-8.728.262</b>	<b>286.253</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	286.253
Disponeret fra overført resultat	-8.728.262	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-8.728.262</b>	<b>286.253</b>



**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	20.500.000	30.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.500.000</u>	<u>30.100.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.500.000</u></b>	<b><u>30.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	100.000	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	52.000
Andre tilgodehavender	4.970	0
Tilgodehavender i alt	<u>104.970</u>	<u>52.000</u>
Likvide beholdninger	<u>1.293.008</u>	<u>464.141</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.397.978</u></b>	<b><u>516.141</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.897.978</u></b>	<b><u>30.616.141</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		1.600.100	1.600.000
Overført resultat		-1.598.865	3.889.302
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>1.235</u></b>	<b><u>5.489.302</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		0	432.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>432.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital		0	1.458.945
Gæld til realkreditinstitutter		16.283.320	16.991.938
Kreditinstitutter i øvrigt		0	4.414.402
Deposita		376.824	641.131
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>16.660.144</u>	<u>23.506.416</u>
2 Gældsforpligtelser		5.106.289	450.000
Anden gæld		130.310	738.423
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.236.599</u>	<u>1.188.423</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>21.896.743</u></b>	<b><u>24.694.839</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>21.897.978</u></b>	<b><u>30.616.141</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	1.600.000	3.889.302	5.489.302
Kontant kapitaludvidelse	100	3.240.095	3.240.195
Årets overførte overskud eller underskud	0	-8.728.262	-8.728.262
	<b><u>1.600.100</u></b>	<b><u>-1.598.865</u></b>	<b><u>1.235</u></b>

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	27.618.731	27.618.731
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>27.618.731</u></b>	<b><u>27.618.731</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	2.481.269	2.481.269
Årets regulering til dagsværdi	-9.600.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>-7.118.731</u></b>	<b><u>2.481.269</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>20.500.000</u></b>	<b><u>30.100.000</u></b>

Ved opgørelse af dagsværdien for investeringsejendommen er der taget udgangspunkt i værdien ved seneste handel mellem uafhængige parter i december 2017. Handlen er foretaget via salg af selskabets anparter til uafhængig tredjemand, hvor handelsværdien af anparterne er fastsat på baggrund af dagsværdien af investeringsejendommen på tidspunktet for handlen.

Investeringsejendommen har historisk været målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, med en afkastsats pr. 31.12.2016 på 5,8%.

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.

**2. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	1.458.945
Gæld til realkreditinstitutter	684.460	12.351.993	16.967.780	16.991.938
Kreditinstitutter i øvrigt	4.421.829	0	4.421.829	4.864.402
Deposita	0	0	376.824	641.131
	<b><u>5.106.289</u></b>	<b><u>12.351.993</u></b>	<b><u>21.766.433</u></b>	<b><u>23.956.416</u></b>

## Noter

---

### **3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendom.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet deponeret ejerpantebrev på nominelt 6.000 t.kr. i investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 af investeringsejendom udgør 20.500 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme- ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.