

# EfB Ejendom A/S

Gl. Vardevej 88, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 31 26 01 75

## Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2018

Dirigent:



.....





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for EfB Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20. april 2018  
Direktion:

.....  
Brian Knudsen

Bestyrelse:

.....  
Per Borup Jensen  
formand

.....  
Kristoffer Jarl Kristensen

.....  
Brian Knudsen

.....  
Ole Juul Jørgensen

.....  
Henrik Juul

.....  
Holger Refslund

.....  
Kurt Skov

.....  
Willy Kim Støckler

.....  
Jørgen Rathschau Sørensen

.....  
Allan Trier Vad

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EfB Ejendom A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EfB Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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 20. april 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Jensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne32733

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	EfB Ejendom A/S
Adresse, postnr., by	Gl. Vardevej 88, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	31 26 01 75
Stiftet	31. januar 2008
Hjemstedskommune	Esbjerg Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Borup Jensen, formand Kristoffer Jarl Kristensen Brian Knudsen Ole Juul Jørgensen Henrik Juul Holger Refslund Kurt Skov Willy Kim Støckler Jørgen Rathschau Sørensen Allan Trier Vad
Direktion	Brian Knudsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom i Esbjerg samt anden dermed i forbindelse med stående virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør et underskud før skat på 350 t.kr.  
Resultatet er på niveau med tidligere fremsatte forventninger.

Af selskabets balancesum på 53.747 t.kr. udgør egenkapitalen 36.316 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

Der forventes et tilsvarende resultat for det kommende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.410.099	2.023.488
2	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger	-1.040.697	-1.123.572
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	369.402	899.916
	Finansielle indtægter	0	84.024
	Finansielle omkostninger	-719.822	-695.232
	<b>Resultat før skat</b>	-350.420	288.708
3	Skat af årets resultat	77.000	-63.000
	<b>Årets resultat</b>	<b>-273.420</b>	<b>225.708</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-273.420	225.708
		<b>-273.420</b>	<b>225.708</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	51.831.072	52.376.237
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>784.590</u>	<u>1.280.124</u>
		<u>52.615.662</u>	<u>53.656.361</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>52.615.662</u>	<u>53.656.361</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>108.951</u>	<u>0</u>
		<u>108.951</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.022.583</u>	<u>883.548</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.131.534</u>	<u>883.548</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>53.747.196</u></u>	<u><u>54.539.909</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	3.700.000	3.700.000
	Overkurs ved emission	32.084.746	32.084.746
	Overført resultat	531.477	431.633
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>36.316.223</b>	<b>36.216.379</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	4.000	81.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.000</b>	<b>81.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.395.114	15.354.576
	Anden gæld	800.000	1.200.000
		<b>16.195.114</b>	<b>16.554.576</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	400.000	400.000
	Gæld til banker	128.460	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	158.000
	Anden gæld	703.399	1.129.954
		<b>1.231.859</b>	<b>1.687.954</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.426.973</b>	<b>18.242.530</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>53.747.196</b>	<b>54.539.909</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 7 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	3.700.000	32.084.746	431.633	36.216.379
Overført via resultatdisponering	0	0	-273.420	-273.420
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	373.264	373.264
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>3.700.000</b>	<b>32.084.746</b>	<b>531.477</b>	<b>36.316.223</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EfB Ejendom A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Afledte finansielle instrumenter

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens ordinære aktiviteter, herunder omkostninger til bl.a. administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og finansielle omkostninger ved finansiel leasing.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og eventuelt forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10 - 50 år
Andre anlæg, driftsmaterial og inventar	5 - 10 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres særskilt under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

Selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke udbetalt vederlag til direktionen og bestyrelsen.

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-77.000	63.000
	<u>-77.000</u>	<u>63.000</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2017	56.409.873	4.955.317	61.365.190
Kostpris 31. december 2017	56.409.873	4.955.317	61.365.190
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	4.033.636	3.675.193	7.708.829
Årets afskrivninger	545.165	495.534	1.040.699
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	4.578.801	4.170.727	8.749.528
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>51.831.072</u>	<u>784.590</u>	<u>52.615.662</u>

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 9.609 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Til afdækning af renterisici har selskabet indgået renteswap med hovedstol på 15,6 mio. kr. Kontrakten løber frem til 31. marts 2019. Værdien af renteswapen, der pr. 31. december 2017 er negativ med 517 t.kr. efter skat, indgår i anden gæld.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.595 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 51.831 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet sikkerhed i lejekontrakt.