


EfB Ejendom A/S

Gl. Vardevej 88, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 31 26 01 75



Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. april 2017

Som dirigent:

.....
Per Borup Jensen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
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 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21. april 2017
Direktion:

.....
Dan Mose Andersen

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". 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 revisionsbevis 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 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 21. april 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Jensen
statsaut. revisor

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	Dan Mose Andersen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Beretning

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 overskud før skat på 289 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er på niveau med tidligere fremsatte forventninger.

Af selskabets balancesum på 54.540 t.kr. udgør egenkapitalen 36.216 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Som følge af faldende renteniveau forventes et underskud for det kommende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	2.023.488	1.527.075
2	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger	-1.123.572	-1.351.321
	Resultat før finansielle poster	899.916	175.754
	Finansielle indtægter	84.024	0
	Finansielle omkostninger	-695.232	-792.690
	Resultat før skat	288.708	-616.936
3	Skat af årets resultat	-63.000	135.000
	Årets resultat	225.708	-481.936
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	1.000.000
	Overført resultat	225.708	-1.481.936
		225.708	-481.936

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	52.376.237	52.921.402
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>1.280.124</u>	<u>2.215.708</u>
		<u>53.656.361</u>	<u>55.137.110</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>53.656.361</u>	<u>55.137.110</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	<u>883.548</u>	<u>1.430.288</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>883.548</u>	<u>1.430.288</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>54.539.909</u></u>	<u><u>56.567.398</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	3.700.000	3.700.000
	Overkurs ved emission	32.084.746	32.084.746
	Overført resultat	431.633	-170.675
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
	Egenkapital i alt	36.216.379	36.614.071
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	81.000	18.000
	Hensatte forpligtelser i alt	81.000	18.000
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.354.576	15.395.309
	Leasingforpligtelser	0	248.658
	Anden gæld	1.200.000	1.600.000
		16.554.576	17.243.967
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	400.000	713.484
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	158.000	0
	Anden gæld	1.129.954	1.977.876
		1.687.954	2.691.360
	Gældsforpligtelser i alt	18.242.530	19.935.327
	PASSIVER I ALT	54.539.909	56.567.398

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	3.700.000	32.084.746	-170.675	1.000.000	36.614.071
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	225.708	0	225.708
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	376.600	0	376.600
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2016	3.700.000	32.084.746	431.633	0	36.216.379

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015, der medfører årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Ændringerne har ingen økonomisk påvirkning.

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>2016</u>	<u>2015</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	63.000	-135.000
	<u>63.000</u>	<u>-135.000</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2016	56.409.873	7.440.317	63.850.190
Afgang i årets løb	0	-2.485.000	-2.485.000
Kostpris 31. december 2016	<u>56.409.873</u>	<u>4.955.317</u>	<u>61.365.190</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	3.488.471	5.224.609	8.713.080
Årets afskrivninger	545.165	495.532	1.040.697
Afgang i årets løb	0	-2.044.948	-2.044.948
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>4.033.636</u>	<u>3.675.193</u>	<u>7.708.829</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>52.376.237</u>	<u>1.280.124</u>	<u>53.656.361</u>

Årets afskrivninger i resultatopgørelsen indeholder avance/tab på årets afgang.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 11.192 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 2016 er negativ med 890 t.kr. efter skat, indgår i anden gæld.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.572 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 52.376 t.kr.

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

8 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Hoffmann Property A/S	Nordre Dokkaj 1, 1. sal, 6700 Esbjerg
Esbjerg Fonden	Kongensgade 62, 6700 Esbjerg
Claus Sørensens Fond Holding A/S	Esbjerg Brygge 28, 6700 Esbjerg
Blue Water International A/S	Trafikhavnskaj 11, 6700 Esbjerg
RM Group Holding A/S	Hundegade 1, 6760 Ribe
W. Støckler ApS	Stormgade 133, 6715 Esbjerg N
HRMORO ApS	Vester Farimagsgade 41, 1606 København V
Skjern Bank A/S	Kongensgade 58, 6700 Esbjerg