

# EfB Ejendom A/S

Gl. Vardevej 88, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 31 26 01 75



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 15. april 2016

Som dirigent:



.....  
Per Borup Jensen



Building a better  
working world



## Indhold

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning                    | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer  | 3 |
| Ledelsesberetning                    | 4 |
| Oplysninger om selskabet             | 4 |
| Beretning                            | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse                    | 6 |
| Balance                              | 7 |
| Egenkapitalopgørelse                 | 8 |
| Noter                                | 9 |

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for EfB Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

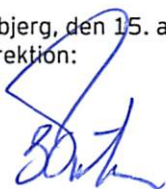
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15. april 2016

Direktion:



Søren Poulsen

Bestyrelse:



Per Borup Jensen  
formand



Kristoffer Jarl Kristensen



Karsten Jermin Jørgensen



Ole Juul Jørgensen




Henrik Juul



Holger Refslund



Kurt Skov



Willy Kim Støckler



Jørgen Rathschau Sørensen



Allan Trier Vad

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EfB Ejendom A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EfB Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

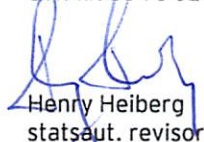
### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 15. april 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henry Heiberg  
statsaut. revisor



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<br>Kristoffer Jarl Kristensen<br>Karsten Jermiin Jørgensen<br>Ole Juul Jørgensen<br>Henrik Juul<br>Holger Refslund<br>Kurt Skov<br>Willy Kim Støckler<br>Jørgen Rathschau Sørensen<br>Allan Trier Vad |
| Direktion            | Søren Poulsen   |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Havnegade 33, Postboks 371, 6701 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 underskud før skat på 617 t.kr., hvilket anses for utilfredsstillende. Resultatet er dog på niveau med tidligere fremsatte forventninger.

Af selskabets balancesum på 56.567 t.kr. udgør egenkapitalen 36.614 t.kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

#### Forventet udvikling

Selskabet forventer overskud for det kommende regnskabsår.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | 2015       | 2014       |
|------|---|------------|------------|
|      | Bruttofortjeneste                               | 1.527.075  | 2.051.940  |
| 2    | Personaleomkostninger                           | 0          | 0          |
|      | Afskrivninger                                   | -1.351.321 | -1.351.321 |
|      | Resultat af primær drift                        | 175.754    | 700.619    |
|      | Finansielle omkostninger                        | -792.690   | -688.824   |
|      | Resultat før skat                               | -616.936   | 11.795     |
| 3    | Skat af årets resultat                          | 135.000    | -3.000     |
|      | Årets resultat                                  | -481.936   | 8.795      |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |            |            |
|      | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 1.000.000  | 0          |
|      | Overført resultat                               | -1.481.936 | 8.795      |
|      |   | -481.936   | 8.795      |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

| Note | kr.  | 2015              | 2014              |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                                     |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                               |                   |                   |
| 4    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                    |                   |                   |
|      | Grunde og bygninger                                | 52.921.402        | 53.466.566        |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            | 2.215.708         | 3.021.865         |
|      |  | <u>55.137.110</u> | <u>56.488.431</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                         | <u>55.137.110</u> | <u>56.488.431</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                           |                   |                   |
|      | Likvide beholdninger                               | 1.430.288         | 373.565           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                     | <u>1.430.288</u>  | <u>373.565</u>    |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                               | <u>56.567.398</u> | <u>56.861.996</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                   |                   |
|      | Selskabskapital                                    | 3.700.000         | 3.700.000         |
|      | Overkurs ved emission                              | 32.084.746        | 33.084.746        |
|      | Overført resultat                                  | -170.675          | 100.261           |
|      | Foreslået udbytte for regnskabsåret                | 1.000.000         | 0                 |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <u>36.614.071</u> | <u>36.885.007</u> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                   |                   |
|      | Udskudt skat                                       | 18.000            | 153.000           |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <u>18.000</u>     | <u>153.000</u>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                   |                   |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 15.395.309        | 15.337.595        |
|      | Gæld til banker                                    | 0                 | 1.862.380         |
|      | Leasingforpligtelser                               | 248.658           | 562.141           |
|      | Anden gæld   | 1.600.000         | 0                 |
|      |  | <u>17.243.967</u> | <u>17.762.116</u> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
| 5    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 713.484           | 307.283           |
|      | Anden gæld   | 1.977.876         | 1.754.590         |
|      |  | <u>2.691.360</u>  | <u>2.061.873</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <u>19.935.327</u> | <u>19.823.989</u> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <u>56.567.398</u> | <u>56.861.996</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 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 2015                       | 3.700.000        | 33.084.746            | 100.261           | 0                                   | 36.885.007        |
| Årets resultat                                   | 0                | 0                     | -1.481.936        | 1.000.000                           | -481.936          |
| Overført fra overkurs ved emission               | 0                | -1.000.000            | 1.000.000         | 0                                   | 0                 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0                | 0                     | 211.000           | 0                                   | 211.000           |
| <b>Egenkapital 31. december 2015</b>             | <b>3.700.000</b> | <b>32.084.746</b>     | <b>-170.675</b>   | <b>1.000.000</b>                    | <b>36.614.071</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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi.

Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post 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 acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Leasingforpligtelser

Leasingkontrakter vedrørende anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris, svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

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

| kr.                              | 2015     | 2014  |
|----------------------------------|----------|-------|
| <b>3 Skat af årets resultat</b>  |          |       |
| Årets regulering af udskudt skat | -135.000 | 3.000 |
|                                  | -135.000 | 3.000 |

#### 4 Materielle anlægsaktiver

| kr.   | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt             |
|---|---------------------|---|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2015   | 56.409.873          | 7.440.317                               | 63.850.190        |
| Kostpris 31. december 2015  | 56.409.873          | 7.440.317                               | 63.850.190        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015  | 2.943.307           | 4.418.452                               | 7.361.759         |
| Årets afskrivninger   | 545.164             | 806.157                                 | 1.351.321         |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015   | 3.488.471           | 5.224.609                               | 8.713.080         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>  | <b>52.921.402</b>   | <b>2.215.708</b>                        | <b>55.137.110</b> |
| I materielle anlægsaktiver indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt | 0                   | 440.552                                 | 440.552           |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note6.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 12.842 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.395 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 52.921 t.kr.

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

#### 7 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 2015 er negativ med 1.267 t.kr. efter skat, indgår i anden gæld.

#### 8 Nærtstående parter

EfB Ejendom A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Ejerforhold

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

| <u>Navn</u>                      | <u>Bopæl/Hjemsted</u>                    |
|----------------------------------|--|
| Hoffmann Property A/S            | Kongensgade 77, 1 th., 6700 Esbjerg      |
| Esbjerg Fonden                   | Kongensgade 62, 6700 Esbjerg             |
| Claus Sørensens Fond Holding A/S | Auktionsgade 6-8, 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             |