



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bavnehøjvej 6
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 16.04.2009

SVENDSGADE 62,3 TH., 6700 ESBJERG

ÅRSRAPPORT

2015

7. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2016**

Peter Schmitz

CVR-NR. 32 09 82 82

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---------------------------------------------|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 2 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6-7 |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Ejendomsaktieselskabet af 16.04.2009 Svendsgade 62,3 th. 6700 Esbjerg |
| | Telefon: 75124477 Telefax: 75453877 |
| | CVR-nr.: 32 09 82 82 Stiftet: 16. april 2009 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Peter Schmitz, Formand Søren Thisgaard Alfred Gram |
| Direktion | Alfred Gram |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg |
| Pengeinstitut | Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet af 16.04.2009.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 4. maj 2016

Direktion

Alfred Gram

Bestyrelse

Peter Schmitz
Formand

Søren Thisgaard

Alfred Gram

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet af 16.04.2009

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 16.04.2009 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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 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 4. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Henning K. Nielsen
Statsautoriseret revisor

Carsten Lyndgaard
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af fast ejendom og dertil knyttet naturlig aktivitet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede modeller og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid.

Opgørelsen af dagsværdierne foretages af ledelsen. Ved markedsværdireguleringen pr. 31. december 2015 er anvendt et afkastkrav på 5,75% for ejendommene. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til en værdi af 17,6 mio. kr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene som følge af ændringer i markedsforshold vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 589.531 efter opskrivning på ejendomme på kr. 301.156. Resultatet er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 18.067.596 og en egenkapital på kr. 5.628.771.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 16.04.2009 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende målinger indregnes investeringsejendomme til dagsværdi, som opgøres af ledelsen ved anvendelse af afkastbaserede modeller. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2015 kr. | 2014 tkr. |
|----------------------------------------|------|----------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 597.919 | 809 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -5.000 | 0 |
| Op- og nedskrivninger..... | | 301.156 | 336 |
| DRIFTSRESULTAT | | 894.075 | 1.145 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 10.208 | 7 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -128.979 | -154 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 775.304 | 998 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -185.773 | -144 |
| ÅRETS RESULTAT | | 589.531 | 854 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 589.531 | 854 |
| I ALT | | 589.531 | 854 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2015 kr. | 2014 tkr. |
|--------------------------------------------------|----------|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger..... | | 17.600.000 | 16.600 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 17.600.000 | 16.600 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 17.600.000 | 16.600 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 413.226 | 412 |
| Andre tilgodehavender..... | | 44.161 | 70 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 10.209 | 10 |
| Tilgodehavender..... | | 467.596 | 492 |
| Likvider..... | | 0 | 33 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 467.596 | 525 |
| AKTIVER..... | | 18.067.596 | 17.125 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2015 kr. | 2014 tkr. |
|-----------------------------------------------|----------|-------------------|---------------|
| Selskabskapital..... | | 4.000.000 | 4.000 |
| Overført overskud..... | | 1.628.771 | 1.039 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 5.628.771 | 5.039 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 263.000 | 135 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 263.000 | 135 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 11.316.221 | 11.343 |
| Anden gæld..... | | 454.185 | 384 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 11.770.406 | 11.727 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 43.579 | 43 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 241.496 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 59.774 | 34 |
| Selskabsskat..... | | 57.763 | 109 |
| Anden gæld..... | | 2.807 | 33 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 0 | 5 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 405.419 | 224 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 12.175.825 | 11.951 |
| PASSIVER..... | | 18.067.596 | 17.125 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

NOTER

| | 2015 kr. | 2014 tkr. | Note |
|---------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Løn og gager..... | 5.000 | 0 | |
| | 5.000 | 0 | |
| | | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 57.763 | 109 | |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | 10 | 0 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 128.000 | 35 | |
| | 185.773 | 144 | |
| | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris 1. januar 2015..... | | 17.770.725 | |
| Tilgang..... | | 681.800 | |
| Kostpris 31. december 2015..... | | 18.452.525 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015..... | | -1.170.725 | |
| Regulering af prioritetsgæld til dagsværdi..... | | 17.044 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 301.156 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015..... | | -852.525 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..... | | 17.600.000 | |

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede modeller og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid.

Opgørelsen af dagsværdierne foretages af ledelsen. Ved markedsværdireguleringen pr. 31. december 2015 er anvendt et afkastkrav på 5,75% for ejendommene. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til en værdi af 17,6 mio. kr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene som følge af ændringer i markedsforshold vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen.

NOTER

| | |
|--------------------|-------------|
| Egenkapital | Note |
| | 4 |

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015..... | 4.000.000 | 1.039.240 | 5.039.240 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 589.531 | 589.531 |
| Egenkapital 31. december 2015..... | 4.000.000 | 1.628.771 | 5.628.771 |

Følgnde aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% og over kr. 100.000 af aktiekapitalen på kr. 4.000.000.

Administrationsselskabet Gram A/S
Svendsgade 62
6700 Esbjerg

| | 2015 kr. | 2014 tkr. |
|-----------------------------------------|------------------|--------------|
| Selskabskapital | | |
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| Aktier, 4.000.000 stk. a nom. 1 kr..... | 4.000.000 | 4.000 |
| | 4.000.000 | 4.000 |

| | | | | |
|----------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 5 |
| | 1/1 2015 gæld i alt | 31/12 2015 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter... | 11.343.307 | 11.316.221 | 43.579 | 11.125.000 |
| Anden gæld..... | 383.864 | 454.185 | 0 | 0 |
| | 11.727.171 | 11.770.406 | 43.579 | 11.125.000 |

| | |
|---------------------------|----------|
| Eventualposter mv. | 6 |
| Ingen. | |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 |
| Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 2.000.000, der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 17.600.000. | |

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 11.359.800, er givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 17.600.000.