



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**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2017

---

Peter Schmitz

**CVR-NR. 32 09 82 82**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Peter Schmitz, Formand Søren Thisgaard Alfred Gram
<b>Direktion</b>	Alfred Gram
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg
<b>Advokat</b>	Advokaterne Graven Nielsen, Schmitz & Partnere A/S Kongensgade 36,1. 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23. marts 2017

Direktion:

---

Alfred Gram

Bestyrelse:

---

Peter Schmitz  
Formand

---

Søren Thisgaard

---

Alfred Gram

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet af 16.04.2009*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 16.04.2009 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 selskabet, 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.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det 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.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Esbjerg, den 23. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen  
Statsautoriseret revisor

Carsten Lyndgaard  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændrer sig, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.362.426 efter opskrivning på ejendomme på kr. 670.000. Resultatet er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 22.428.660 og en egenkapital på kr. 6.991.197.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>952.607</b>	<b>597</b>
Personaleomkostninger.....	1	-5.000	-5
Værdireguleringer.....		670.000	312
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.617.607</b>	<b>904</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	119.954	10
Andre finansielle omkostninger.....		-214.797	-138
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.522.764</b>	<b>776</b>
Skat af årets resultat.....	3	-160.338	-186
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.362.426</b>	<b>590</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.362.426	590
<b>I ALT</b> .....		<b>1.362.426</b>	<b>590</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		18.300.000	17.600
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>18.300.000</b>	<b>17.600</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.300.000</b>	<b>17.600</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.107.022	413
Andre tilgodehavender.....		10.775	44
Periodeafgrænsningsposter.....		10.863	10
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.128.660</b>	<b>467</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.128.660</b>	<b>467</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.428.660</b>	<b>18.067</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Selskabskapital.....		4.000.000	4.000
Overført overskud.....		2.991.197	1.629
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>6.991.197</b>	<b>5.629</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		288.871	263
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>288.871</b>	<b>263</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.262.010	11.315
Deposita fra lejere.....		451.312	454
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>11.713.322</b>	<b>11.769</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	43.049	44
Gæld til pengeinstitutter.....		3.150.491	241
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		48.539	60
Selskabsskat.....		131.868	58
Anden gæld.....		61.323	3
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.435.270</b>	<b>406</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.148.592</b>	<b>12.175</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.428.660</b>	<b>18.067</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	5.000	5	
	<b>5.000</b>	<b>5</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	108.606	10	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	11.348	0	
	<b>119.954</b>	<b>10</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	131.868	58	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	2.599	0	
Regulering af udskudt skat.....	25.871	128	
	<b>160.338</b>	<b>186</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		18.452.525	
Tilgang.....		30.000	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>18.482.525</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		-852.525	
Årets værdireguleringer.....		670.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>-182.525</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>18.300.000</b>	

**NOTER**
**Note**
**Indregning og måling af ejendomme til dagsværdi**

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 af-skrivninger over ejendommenes brugstid.

Opgørelsen af dagsværdierne foretages af ledelsen på basis af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Ved markedsværdireguleringen pr. 31. december 2016 er anvendt afkastkrav på 5,75% for ejendommene. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 18,3 mio. kr.

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

Såfremt afkastkravet forhøjes med 1,0%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med 2,8 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 2,2 mio.

Såfremt afkastkravet sænkes med 1,0%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 3,7 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 2,9 mio. kr.

**Egenkapital**

5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	4.000.000	1.628.771	5.628.771
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.362.426	1.362.426
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>4.000.000</b>	<b>2.991.197</b>	<b>6.991.197</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

6

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.359.800	11.305.059	43.049	11.125.000
Deposita fra lejere.....	454.185	451.312	0	0
	<b>11.813.985</b>	<b>11.756.371</b>	<b>43.049</b>	<b>11.125.000</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

7

**Eventualforpligtelser****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Administrationsselskabet Gram A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 2.000.000, der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 18.300.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 11.305.059, er givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 18.300.000.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 16.04.2009 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris. Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 11 tkr. og efter skat med 2 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Generelt**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af finansielle forpligtelser. 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.

## BALANCEN

### **Materielle anlægsaktiver**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, som for prioritetsgæld er pantebrevsrestgæld.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.