



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 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. april 2019

---

Alfred Gram

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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 16.04. 2009 Svendsgade 62 3. th. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 32 09 82 82 Stiftet: 16. april 2009 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Alfred Gram Lasse Gram Michael Gram, formand
<b>Direktion</b>	Lasse 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13. marts 2019

Direktion:

---

Lasse Gram

Bestyrelse:

---

Alfred Gram

---

Lasse Gram

---

Michael Gram  
Formand

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 16.04. 2009*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 16.04. 2009 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 13. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26694

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

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

### 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	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>829.206</b>	<b>1.240</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	-5
Værdireguleringer.....		1.593.000	-1.221
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.422.206</b>	<b>14</b>
Andre finansielle indtægter.....		796	57
Andre finansielle omkostninger.....		-688.642	-315
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.734.360</b>	<b>-244</b>
Skat af årets resultat.....	2	-391.279	53
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.343.081</b>	<b>-191</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	2.500
Overført resultat.....		1.143.081	-2.691
<b>I ALT</b> .....		<b>1.343.081</b>	<b>-191</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		38.750.000	35.140
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>38.750.000</b>	<b>35.140</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>38.750.000</b>	<b>35.140</b>
Andre tilgodehavender.....		138.052	524
Periodeafgrænsningsposter.....		31.720	31
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>169.772</b>	<b>555</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>169.772</b>	<b>555</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>38.919.772</b>	<b>35.695</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Selskabskapital.....		4.000.000	4.000
Overført overskud.....		1.443.536	300
Forslag til udbytte.....		200.000	2.500
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>5.643.536</b>	<b>6.800</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		558.494	169
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>558.494</b>	<b>169</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		23.861.981	23.996
Deposita fra lejere.....		748.622	639
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>24.610.603</b>	<b>24.635</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	328.356	374
Gæld til pengeinstitutter.....		3.232.748	3.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		63.711	274
Selskabsskat.....		0	67
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.405.625	256
Anden gæld.....		71.849	38
Periodeafgrænsningsposter.....		4.850	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.107.139</b>	<b>4.091</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>32.717.742</b>	<b>28.726</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>38.919.772</b>	<b>35.695</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2017: 1)			
Løn og gager.....	0	5	
	0	5	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	67	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1.677	0	
Regulering af udskudt skat.....	389.602	-120	
	<b>391.279</b>	<b>-53</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2018.....	36.543.601	
Tilgang.....	2.017.000	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>38.560.601</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	-1.403.601	
Årets værdireguleringer.....	1.593.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>189.399</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>38.750.000</b>	

**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 2018 er anvendt afkastkrav på 5,75% for ejendommene. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 38,750 mio. kr.

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

Såfremt afkastkravet forhøjes med 1,0%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med 5,50 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 4,3 mio.

Såfremt afkastkravet sænkes med 1,0%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 7,85 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 6,1 mio. kr.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
		Selskabs-	Overført	Forslag til	I alt	
		kapital	overskud	udbytte		
Egenkapital 1. januar 2018.....	4.000.000		300.455	2.500.000	6.800.455	
Betalt udbytte.....				-2.500.000	-2.500.000	
Forslag til resultatdisponering.....			1.143.081	200.000	1.343.081	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>4.000.000</b>		<b>1.443.536</b>	<b>200.000</b>	<b>5.643.536</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Afdrag	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	24.190.337	328.356	22.518.434	24.369.175	373.524	
Deposita fra lejere.....	748.622	0	748.622	638.565	0	
	<b>24.938.959</b>	<b>328.356</b>	<b>23.267.056</b>	<b>25.007.740</b>	<b>373.524</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Ingen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 2.000.000, der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 19.350.000.						
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 24.190.337, er givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 38.750.000.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 16.04. 2009 for 2018 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar.

#### 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

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.

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.

### 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.

Genindvindingsværdi er 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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.

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.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.