



## Børsen I I Esbjerg ApS

Vagervej 5  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 34084564

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.04.2020

---

**Jørgen Brinck**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Børsen II Esbjerg ApS

Vagervej 5

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34084564

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Jørgen Brinck

Finn Ehlers

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Børsen I I Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.04.2020

**Direktion**

**Jørgen Brinck**

**Finn Ehlers**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Børsen I I Esbjerg ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Børsen I I Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 24.04.2020

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Jesper Smedegaard Larsen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18510

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er som kapitalanlæg at eje fast ejendom og dertil naturlig knyttet aktivitet.

Selskabets ejendom på adressen Østergade 8 og 12 samt Danmarksgade 14 i Esbjerg er udlejet fra 1. november 2013 på en erhvervskontrakt til Region Syddanmark. Lejekontrakten er uopsigelig frem til den 1. november 2025.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb realiseret et overskud af udlejningsaktiviteten (før dagsværdireguleringer) på 1.635 t.kr. før skat, hvilket er som forventet.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdireguleringer af ejendom på 1.175 t.kr. før skat, hvorfor årets overskud udgør 2.192 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Som bekendt er Danmark ramt af Corona virus, men ledelsen forventer ikke en negativ indflydelse på resultat og den fremtidige værdiansættelse af selskabets investeringsejendom, da selskabets lejekontrakt er uopsigelig frem til den 1. november 2025.

Der er fra balancedagen og frem til i dag heller ikke indtrådt andre forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.582.082</b>	<b>3.472.355</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.175.000	1.025.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.757.082</b>	<b>4.497.355</b>
Andre finansielle indtægter		1.003	2.193
Andre finansielle omkostninger		(1.947.792)	(2.031.638)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.810.293</b>	<b>2.467.910</b>
Skat af årets resultat	2	(618.000)	(542.940)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.192.293</b>	<b>1.924.970</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.192.293	1.924.970
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.192.293</b>	<b>1.924.970</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		64.600.000	63.425.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>64.600.000</b>	<b>63.425.000</b>
Udskudt skat	4	351.000	120.000
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>351.000</b>	<b>120.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>64.951.000</b>	<b>63.545.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		0	28.687
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>28.687</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>792.565</b>	<b>1.900.525</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>792.565</b>	<b>1.929.212</b>
<b>Aktiver</b>		<b>65.743.565</b>	<b>65.474.212</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		8.719.784	9.535.925
<b>Egenkapital</b>		<b>9.719.784</b>	<b>10.535.925</b>
Gæld til realkreditinstitutter		38.397.678	38.397.678
Bankgæld		1.418.900	4.226.568
Anden gæld	5	13.963.800	10.106.366
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>53.780.378</b>	<b>52.730.612</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	975.000	975.000
Anden gæld		282.415	269.240
Periodeafgrænsningsposter		985.988	963.435
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.243.403</b>	<b>2.207.675</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>56.023.781</b>	<b>54.938.287</b>
<b>Passiver</b>		<b>65.743.565</b>	<b>65.474.212</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	9.535.925	10.535.925
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(3.857.434)	(3.857.434)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	849.000	849.000
Årets resultat	0	2.192.293	2.192.293
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>8.719.784</b>	<b>9.719.784</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er målt til 64.600 t.kr. Denne anvendte afkastsats ved måling udgør 5,75%. Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme og den af ledelsen fastsatte afkastsats for det aktuelle marked. Værdiregulering af renteswap udgør et negativt beløb på 3.857 t.kr. Som bekendt er Danmark ramt af Corona virus, men ledelsen forventer ikke en negativ indflydelse på resultat og den fremtidige værdiansættelse af selskabets investeringsejendom, da selskabets lejekontrakt er uopsigelig frem til den 1. november 2025.

Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastsatsen ændres kan dette medføre behov for værdiregulering.

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	618.000	542.940
	<b>618.000</b>	<b>542.940</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	59.123.579
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>59.123.579</b>
Opskrivninger primo	4.301.421
Årets opskrivninger	1.175.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.476.421</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>64.600.000</b>

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Afkastsaten for selskabets ejendom udgør 5,75% pr. 31.12.2019.

En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 5,6 mio.kr.

Selskabets ejendom er en kontorejendom centralt beliggende i Esbjerg og m2 lejen ultimo 2019 udgør 1.035 kr. Ejendommens størrelse udgør 3.400 m2. Hertil kommer i alt 50 p-pladser til en årlig leje på ca. 340 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

#### 4 Udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver	(1.500.000)	(1.200.000)
Hensatte forpligtelser	184.000	184.000
Fremførbare skattemæssige underskud	1.667.000	1.142.000
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	0	(6.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>351.000</b>	<b>120.000</b>

#### 5 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Afledte finansielle instrumenter	13.963.800	10.106.366
	<b>13.963.800</b>	<b>10.106.366</b>

Der er den 21.11.2011 indgået aftale om renteswap, til sikring af et renteloft på 3,24% for kreditforeningslån på opr. 38.253 t.kr. med startdato den 30.09.2013 og slutdato 30.09.2043.

#### 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	38.397.678	31.958.516
Bankgæld	975.000	975.000	1.418.900	0
Anden gæld	0	0	13.963.800	13.963.800
	<b>975.000</b>	<b>975.000</b>	<b>53.780.378</b>	<b>45.922.316</b>

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom og afgivet bankgaranti.

Til sikkerhed for bankgæld og afgivet bankgaranti er deponeret ejerpantebrev på nom. 10.000 t.kr. i ejendom. Herudover er der afgivet transport i erhvervslejekontrakten mellem Region Syddanmark og Børsen II Esbjerg ApS, vedrørende lejemålet Østergade 8 og 12 samt Danmarksgade 14, Esbjerg. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 64.600 t.kr. Der er tillige stillet sikkerhed af tredjemand.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen faktureres til lejer. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.