

# **Ejendomsselskabet Bryggen, Esbjerg ApS**

John Tranums Vej 23  
6705 Esbjerg Ø

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**01/05/2019**

---

**Kasper Nim**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|  |   |
|--|---|
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 5 |
|--|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8 |
|--------------------------------|---|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse ..... | 10 |
|-------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 11 |
|---------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 13 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Bryggen, Esbjerg ApS  
John Tranums Vej 23  
6705 Esbjerg Ø

CVR-nr: 38027336  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor** PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28  
6700 Esbjerg  
DK Danmark  
CVR-nr: 33771231  
P-enhed: 1016976012

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Bryggen, Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 08/03/2019

## Direktion

Brian Elsted Hansen

## Bestyrelse

Lars Brobak

Lone Valvik

Carsten Toft-Hansen

Johnny Nim

Poul-Erik Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bryggen, Esbjerg ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bryggen, Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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, 08/03/2019

Henning Tønder Olesen , mne27864  
statsautoriseret revisor  
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33771231

# Ledelsesberetning

## Årsrapporten

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre ejendomme samt drift heraf.

## Udvikling i regnskabsåret

Årsrapporten for 2018 udviser et underskud på DKK 9.445 dette mod et underskud på DKK 16.049 sidste år. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2018 DKK 24.506.

Regnskabsårets resultat anses for forventet, da der er afholdt betydelige udgifter i forbindelse med køb af grunde. Der er tale om en investering, hvor det er forventningen, at selskabet inden for en årrække vil have en positiv drift.

## Forventninger til kommende år

Det forventes i det kommende år, at der udskrives arkitektkonkurrence vedr. opførelse af domicilejendommen på grundstykket som er erhvervet.

## Efterfølgende begivenheder

Udover ovenstående er der ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssig skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fragå 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder omsætning og direkte omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

Med henvisning til årsregnskabsloven §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til kontorartikler, revision m.v..

### Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris.

Kostpris, omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der er i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

**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 a conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på baggrund af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

|   | Note | 2018<br>kr.    | 2016/17<br>kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Administrationsomkostninger .....             |      | -11.850        | -20.350        |
| <b>Bruttoresultat .....</b>                   |      | <b>-11.850</b> | <b>-20.350</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b> |      | <b>-11.850</b> | <b>-20.350</b> |
| Andre finansielle omkostninger .....          |      | -33            | 0              |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>       |      | <b>-11.883</b> | <b>-20.350</b> |
| Skat af årets resultat .....                  | 1    | 2.438          | 4.301          |
| <b>Årets resultat .....</b>                   |      | <b>-9.445</b>  | <b>-16.049</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>        |      |                |                |
| Overført resultat .....                       |      | -9.445         | -16.049        |
| <b>I alt .....</b>                            |      | <b>-9.445</b>  | <b>-16.049</b> |

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

|   | Note     | 2018<br>kr.       | 2016/17<br>kr.    |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                   |          | 24.916.977        | 24.552.249        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>2</b> | <b>24.916.977</b> | <b>24.552.249</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>            |          | <b>24.916.977</b> | <b>24.552.249</b> |
| Udskudte skatteaktiver .....                |          | 0                 | 4.301             |
| Andre tilgodehavender .....                 |          | 102.967           | 25.000            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>          |          | <b>102.967</b>    | <b>29.301</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>        |          | <b>102.967</b>    | <b>29.301</b>     |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                  |          | <b>25.019.944</b> | <b>24.581.550</b> |

# Balance 31. december 2018

## Passiver

|  | Note | 2018<br>kr.       | 2016/17<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....   |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat .....  |      | -25.494           | -16.049           |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |      | <b>24.506</b>     | <b>33.951</b>     |
| Gæld til banker .....  |      | 9.419             | 561               |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |      | 311.993           | 18.750            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....  |      | 24.674.026        | 24.528.288        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |      | <b>24.995.438</b> | <b>24.547.599</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |      | <b>24.995.438</b> | <b>24.547.599</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |      | <b>25.019.944</b> | <b>24.581.550</b> |

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

|                                    | <b>2018</b>  | <b>2016/17</b> |
|------------------------------------|--------------|----------------|
|                                    | <b>kr.</b>   | <b>kr.</b>     |
| Aktuel skat                        | 0            | 0              |
| Ændring af udskudt skat            | 74.343       | 0              |
| Regulering vedrørende tidligere år | -71.905      | 4.301          |
|                                    | <u>2.438</u> | <u>4.301</u>   |

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | <b>Grunde og<br/>bygninger</b> |
|-------------------------------------|--------------------------------|
|                                     | <b>kr.</b>                     |
| <b>Kostpris primo</b>               | <u>24.552.249</u>              |
| <b>Tilgang</b>                      | 364.728                        |
| <b>Afgang</b>                       | 0                              |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u>24.916.977</u>              |
| <br>                                |                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u>24.916.977</u>              |

## 3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt selskabskapitalen og den fortsatte drift er afhængig af positiv fremtidig indtjening. Selskabet forventer at selskabskapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening. Udskudt skat er aktiveret under forudsætning af forventning om fremtidig positiv indtjening.

Selskabets ledelse forventer, at likviditetsberedskabet er tilfredsstillende for den kommende periode og tilstrækkelig for af gennemføre driften. Som følge heraf er årsrapporten 2018 udarbejdet under forudsætning af fremtidig drift.

Der er fra Det Faglige Hus - A-kasse lavet støtteerklæring gældende for det kommende regnskabsår.

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

Det Faglige Hus - A-kasse, John Tranums Vej 23, 6705 Esbjerg Ø

#### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

##### Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord er der tinglyst ejerpantebrev på TDKK 25.000 med pant i grund beliggende på Esbjerg Brygge, 6700 Esbjerg

##### Eventualforpligtelser:

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst inv, Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for DFH Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
|                                    | <b>2018</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte ..... | 0           |