



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

**EJENDOMS- OG ADMINISTRATIONSELSKABET AF 22/12 1975 ESBJERG A/S**

**ØRNEVEJ 1, 6705 ESBJERG Ø**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. januar 2017

---

Claus Boel

**CVR-NR. 39 93 80 14**

## 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. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendoms- og administrationselskabet af 22/12 1975 Esbjerg A/S Ørnevej 1 6705 Esbjerg Ø
	CVR-nr.: 39 93 80 14 Stiftet: 23. juni 1972 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Bestyrelse</b>	Niels Erik Hedeager, Bestyrelsesformand Claus Boel Carsten Steen Jensen
<b>Direktion</b>	Claus Boel
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg
<b>Advokat</b>	Thuesen, Bødker & Jæger Kongensgade 58 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendoms- og administrationselskabet af 22/12 1975 Esbjerg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28. december 2016

Direktion:

---

Claus Boel

Bestyrelse:

---

Niels Erik Hedeager  
Bestyrelsesformand

---

Claus Boel

---

Carsten Steen Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Ejendoms- og administrationselskabet af 22/12 1975 Esbjerg A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendoms- og administrationselskabet af 22/12 1975 Esbjerg A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet i strid med Selskabslovens § 206 har ydet lån til moderselskabet, der er anvendt til indfrielse af moderselskabets gæld i forbindelse med køb af selskabet, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i løbet af regnskabsåret.

#### **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 28. december 2016

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

Flemming Bro Lund  
Statsautoriseret revisor

Torben Poulsen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje ejendomme og driftsmidler og udlejning af disse.

### **Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling**

Årets resultat udgør et overskud på 595 t.kr. mod et overskud på 3.551 t.kr sidste år. Årets resultat anses af ledelsen for værende tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 8.876 t.kr svarende til 43% af balancesummen på 20,7 mio. kr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.539.111</b>	<b>1.507</b>
Af- og nedskrivninger.....		-810.528	-811
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>728.583</b>	<b>696</b>
Andre finansielle indtægter.....		248.421	4.201
Andre finansielle omkostninger.....		-308.947	-241
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>668.057</b>	<b>4.656</b>
Skat af årets resultat.....	1	-73.349	-1.105
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>594.708</b>	<b>3.551</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.100.000	3.575
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.505.292	-24
<b>I ALT</b> .....		<b>594.708</b>	<b>3.551</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		9.721.055	10.532
Materielle anlægsaktiver.....	2	<b>9.721.055</b>	<b>10.532</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.721.055</b>	<b>10.532</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		947.873	1.104
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	3	0	4.825
Periodeafgrænsningsposter.....		5.860	6
Tilgodehavender.....		<b>953.733</b>	<b>5.935</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		6.241.447	6.424
Værdipapirer.....		<b>6.241.447</b>	<b>6.424</b>
Likvide beholdninger.....		<b>3.781.102</b>	<b>2.275</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>10.976.282</b>	<b>14.634</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.697.337</b>	<b>25.166</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Selskabskapital.....	4	600.000	600
Reserve for opskrivninger.....		5.030.695	7.662
Overført overskud.....		145.654	20
Forslag til udbytte.....		3.100.000	3.575
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>8.876.349</b>	<b>11.857</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	6	1.535.349	1.772
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.535.349</b>	<b>1.772</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.984.848	9.730
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>8.984.848</b>	<b>9.730</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	746.000	306
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.000	27
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		47.986	0
Selskabsskat.....		261.995	1.242
Anden gæld.....		202.210	232
Periodeafgrænsningsposter.....		15.600	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.300.791</b>	<b>1.807</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.285.639</b>	<b>11.537</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.697.337</b>	<b>25.166</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Koncernregnskab	11		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	310.200	1.268	
Regulering af udskudt skat .....	-236.851	-163	
	<b>73.349</b>	<b>1.105</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2015 .....		20.065.585	
<b>Kostpris 30. september 2016 .....</b>		<b>20.065.585</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2015 .....		9.823.506	
<b>Opskrivninger 30. september 2016 .....</b>		<b>9.823.506</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015 .....		19.357.508	
Årets afskrivninger .....		810.528	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016 .....</b>		<b>20.168.036</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016 .....</b>		<b>9.721.055</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		4.690.360	
 <b>Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder</b>			 <b>3</b>
Selskabet har i strid med Selskabslovens § 206 ydet lån til moderselskabet som er anvendt til indfrielse af gæld i forbindelse med købet af selskabet. Lånet er indfriet i løbet af regnskabsåret.			
 <b>Selskabskapital</b>			 <b>4</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:			
Aktier, 2 stk. a nom. 500 kr .....	1.000	1	
Aktier, 10 stk. a nom. 1.000 kr .....	10.000	10	
Aktier, 4 stk. a nom. 4.000 kr .....	16.000	16	
Aktier, 1 stk. a nom. 5.000 kr .....	5.000	5	
Aktier, 37 stk. a nom. 10.000 kr .....	370.000	370	
Aktier, 1 stk. a nom. 198.000 kr .....	198.000	198	
	<b>600.000</b>	<b>600</b>	

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
	Selskabs-	Reserve for	Overført	Forslag til	I alt	
	kapital	opskrivninger	overskud	udbytte		
Egenkapital 30. september 2015.....	600.000	7.662.335	19.306	3.575.000	11.856.641	
Praksisændringer .....		-2.631.640	2.631.640			
<b>Korrigeret egenkapital 1. oktober 2015.....</b>	<b>600.000</b>	<b>5.030.695</b>	<b>2.650.946</b>	<b>3.575.000</b>	<b>11.856.641</b>	
Betalt udbytte.....				-3.575.000	-3.575.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-2.505.292	3.100.000	594.708	
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>600.000</b>	<b>5.030.695</b>	<b>145.654</b>	<b>3.100.000</b>	<b>8.876.349</b>	
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>						<b>6</b>
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på tilgodehavender og materielle anlægsaktiver.						
Beløbet specificeres således:						
		Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel		
Materielle anlægsaktiver.....		9.721.055	2.747.956	6.973.099		
Periodeafgrænsningsposter.....		5.860	0	5.860		
		<b>9.726.915</b>	<b>2.747.956</b>	<b>6.978.959</b>		
Hensættelse til udskudt skat.....				<b>1.535.349</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>7</b>
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter....	10.036.770	9.730.848	746.000	5.495.795		
	<b>10.036.770</b>	<b>9.730.848</b>	<b>746.000</b>	<b>5.495.795</b>		
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>8</b>
Ingen.						
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
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 Boel Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.  Til sikkerhed for kreditfaciliteter er deponeret ejerpantebrev nom. 4.000 t.kr. i ejendom.  Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.721.055 kr.	<b>9</b>
<b>Nærtstående parter</b> Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:  <b>Bestemmende indflydelse</b> Boel Holding Esbjerg ApS, Ørnevej 1, 6705 Esbjerg Ø ejer alle aktierne i selskabet og har dermed den bestemmende indflydelse.  <b>Transaktioner med nærtstående parter</b> Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.	<b>10</b>
<b>Koncernregnskab</b> Selskabet indgår i koncernregnskabet for Boel Holding Esbjerg ApS, Ørnevej 1, 6705 Esbjerg Ø, CVR-nr. 28 89 98 66.	<b>11</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendoms- og administrationselskabet af 22/12 1975 Esbjerg A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for 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:

- Opskrivningshenlæggelser på materielle anlægsaktiver.

Virkningerne af praksisændringerne har ikke indflydelse på resultatopgørelsen og egenkapitalen, da det udelukkende er en fordeling på egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld. 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

Grunde og bygninger måles kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag for akkumulerede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien der fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmodel, baseret på en afkastbaseret model.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tilæg af opskrivning og med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30	25-50 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

### 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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