

ESLA Ejendomsselskab ApS

Randersvej 204, 8200 Aarhus N
CVR-nr. 12 29 57 82

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.17

Lars Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

Selskabet

ESLA Ejendomsselskab ApS
Randersvej 204
8200 Aarhus N
Hjemsted: Aarhus N
CVR-nr.: 12 29 57 82
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lars Jørgensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

ESLA Invest A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for ESLA Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 31. maj 2017

Direktionen

Lars Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i ESLA Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ESLA Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 31. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

John Sørensen
Statsaut. revisor

Jesper Resdal Thomsen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 DKK
	Bruttofortjeneste	2.468.607	2.602.577
2	Personaleomkostninger	-439.327	-225.474
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.029.280	2.377.103
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.300.821	8.792.500
	Resultat af primær drift	6.330.101	11.169.603
3	Finansielle indtægter	24.409	2.380.444
4	Finansielle omkostninger	-1.372.747	-1.341.611
	Resultat før skat	4.981.763	12.208.436
	Skat af årets resultat	-988.554	-2.700.914
	Årets resultat	3.993.209	9.507.522
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.054.357	0
	Overført resultat	938.852	9.507.522
	I alt	3.993.209	9.507.522

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	59.000.000	71.000.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	59.000.000	71.000.000
	Anlægsaktiver i alt	59.000.000	71.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	53.074	27.110
	Andre tilgodehavender	924.960	0
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	0	871.669
	Periodeafgrænsningsposter	152.487	92.827
	Tilgodehavender i alt	1.130.521	991.606
	Likvide beholdninger	12.965.323	990.891
	Omsætningsaktiver i alt	14.095.844	1.982.497
	Aktiver i alt	73.095.844	72.982.497

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	15.047.318	14.108.466
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.054.357	0
	Egenkapital i alt	18.301.675	14.308.466
	Hensættelser til udskudt skat	10.219.000	11.639.000
	Hensatte forpligtelser i alt	10.219.000	11.639.000
6	Gæld til realkreditinstitutter	31.691.241	43.799.481
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.691.241	43.799.481
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.011.757	345.623
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	128
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	199.639	334.578
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	864.074	109.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.957.820	1.291.622
	Deposita	578.783	821.548
	Anden gæld	3.271.855	331.884
	Periodeafgrænsningsposter	0	417
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.883.928	3.235.550
	Gældsforpligtelser i alt	44.575.169	47.035.031
	Passiver i alt	73.095.844	72.982.497
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	200.000	14.108.466	0
Forslag til resultatdisponering	0	938.852	3.054.357
Saldo pr. 31.12.16	200.000	15.047.318	3.054.357

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

	2016	2015
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	410.906	167.847
Andre omkostninger til social sikring	3.646	8.421
Andre personaleomkostninger	24.775	49.206
I alt	439.327	225.474
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	24.403	83.601
Renteindtægter i øvrigt	6	83
Øvrige finansielle indtægter	0	2.296.760
Øvrige finansielle indtægter	6	2.296.843
I alt	24.409	2.380.444

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	41.877
Renteomkostninger i øvrigt	964.530	940.494
Øvrige finansielle omkostninger	408.217	359.240
I alt	1.372.747	1.341.611

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	27.360.045
Tilgang i året	466.019
Afgang i året	-14.667.137
Kostpris pr. 31.12.16	13.158.927
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	43.639.955
Dagsværdireguleringer i året	8.353.981
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-6.152.863
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	45.841.073
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	59.000.000

Der har været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	6.011.757	32.253.087	37.702.998	44.145.104
I alt	6.011.757	32.253.087	37.702.998	44.145.104

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 37.703 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 26.010, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 59.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.