

ESLA Ejendomsselskab ApS

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

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.03.16

Lars Jørgensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 12
Noter	13 - 15

Selskabet

ESLA Ejendomsselskab ApS
c/o Laros A/S
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 01.01.15 - 31.12.15 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, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 15. marts 2016

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 01.01.15 - 31.12.15 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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 revisorerets 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 15. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

John Sørensen
Statsaut. revisor

Jesper Resdal Thomsen
Statsaut. revisor

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttofortjeneste	2.602.577	1.703.420
2	Personaleomkostninger	-225.474	-468.891
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.377.103	1.234.529
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.792.500	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2.284.558	82.766
	Resultat af primær drift	13.454.161	1.317.295
3	Andre finansielle indtægter	95.886	39.127
4	Andre finansielle omkostninger	-1.341.611	-704.703
	Finansielle poster i alt	-1.245.725	-665.576
	Resultat før skat	12.208.436	651.719
	Skat af årets resultat	-2.700.914	-90.969
	Årets resultat	9.507.522	560.750
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	9.507.522	560.750
	I alt	9.507.522	560.750

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	71.000.000	62.000.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	71.000.000	62.000.000
	Anlægsaktiver i alt	71.000.000	62.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.108	47.951
	Andre tilgodehavender	0	78.025
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	871.669	788.068
	Periodeafgrænsningsposter	92.827	78.027
	Tilgodehavender i alt	991.604	992.071
	Likvide beholdninger	990.888	192.304
	Omsætningsaktiver i alt	1.982.492	1.184.375
	Aktiver i alt	72.982.492	63.184.375

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	14.108.464	4.600.942
6	Egenkapital i alt	14.308.464	4.800.942
	Hensættelser til udskudt skat	11.639.000	9.167.000
	Hensatte forpligtelser i alt	11.639.000	9.167.000
	Gæld til realkreditinstitutter	43.799.481	46.366.179
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	157.052
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.799.481	46.523.231
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	345.623	89.567
	Gæld til kreditinstitutter	128	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.156.126	1.058.409
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.750	132.166
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.291.622	1.031.456
	Anden gæld	331.881	303.577
	Periodeafgrænsningsposter	417	78.027
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.235.547	2.693.202
	Gældsforpligtelser i alt	47.035.028	49.216.433
	Passiver i alt	72.982.492	63.184.375
8	Eventualforpligtelser		
9	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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 indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på 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 omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 skattepligtig 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 forskellige 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

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.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

1. Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

2. Personaleomkostninger

Lønninger	167.847	352.360
Andre omkostninger til social sikring	8.421	13.040
Personaleomkostninger i øvrigt	49.206	103.491
I alt	225.474	468.891

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	83.601	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	38.068
Øvrige finansielle indtægter	12.285	1.059
I alt	95.886	39.127

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	41.877	22.445
Øvrige finansielle omkostninger	1.299.734	682.258
I alt	1.341.611	704.703

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	27.360.045
Tilgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.15	27.360.045
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	43.639.955
Dagsværdireguleringer i året	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	43.639.955
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	71.000.000

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	200.000	4.600.942
Forslag til resultatdisponering	0	9.507.522
Saldo pr. 31.12.15	200.000	14.108.464

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	345.623	42.423.563	44.145.104	46.366.179
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	246.619
I alt	345.623	42.423.563	44.145.104	46.612.798

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 44.145 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 71.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 665, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 71.000.