

ESS EJENDOMME ApS

Fynsgade 4
9700 Brønderslev

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/05/2016

Jens Bejlegård Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ESS EJENDOMME ApS

Fynsgade 4

9700 Brønderslev

CVR-nr: 27279295

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

RevisorGBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Fynsgade 4

9700 Brønderslev

DK Danmark

CVR-nr: 14795707

P-enhed: 1000807130

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for ESS Ejendomme ApS.

Vi anser årsrapporten som aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ligeledes anser vi den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vi foreslår generalforsamlingen, at årets resultat kr. 554.026 anvendes således:

udbytte	150.000
overført til næste år.....	404.026
ialt	554.026

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

Pandrup, den 15/01/2016

Direktion

Karsten Søgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ESS EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ESS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Brønderslev, 15/01/2016

Morten Bruun Jacobsen
Registreret Revisor, medl. af FSR-danske revisorer
GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET
REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 14795707

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet.

Selskabets aktivitet er at eje og drive ejendommen Industrivej 18, Pandrup.

Usikkerhed ved indregning eller måling.

Der er ikke nogen usædvanlige forhold, som har påvirket optagelsen af poster i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomisk forhold.

Udviklingen har været præget af markedsudviklingen, og er efter ledelsens opfattelse forløbet tilfredsstillende.

Ejendommens værdi er i 2015 ikke reguleret. Såvel indtægter som udgifter er i forhold til seneste vurdering stabile, og afkastkravene til en udlejet industriejendom vurderes som værende uændret.

Forsknings- og udviklingsomkostninger og aktivitet.

Selskabet har ikke iværksat væsentlige forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Aktiviteten har omfattet drift og udlejning af fast ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling.

Fremtidsforventninger.

Ledelsen forventer i det kommende år en positiv udvikling.

Anvendt regnskabspraksis

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

GENERELT

Regnskabet er aflagt i danske kroner, ligesom alle tal er optaget ekskl. moms.

Sammenlignlighed

Der er medtaget sammenligningstal fra forrige år. Der kan ske direkte sammenligning.

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 af- og nedskrivninger.

Alle 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 hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter fratrukket ejendomsdrift.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedr. regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedr. værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat og skat iøvrigt

Skat af årets resultat er afsat med 23,5% af den opgjorte skattepligtige indkomst. Beløbet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Ligeledes er der under posten skat sket postering af forskydning i den hensatte udskudte skat, som udløses som følge af forskellen i de skattemæssige og driftsmæssige værdier. Disse er passiveret med 22%.

Under årets skat er ligeledes medtaget tillæg eller godtgørelse vedr. acontoskattebetaling.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Fast ejendom måles til dagsværdi. Opskrivning foretages over resultatopgørelsen idet selskabet betragter den faste ejendom som investeringsejendom. Der er ikke i 2012, 2013 og 2014 foretaget korrektion af værdien.

Da ejendommen er i daglig drift afskrives med den anslåede nedslidning svarende til 2% af kostprisen.

Tilgodehavender

Udestående fordringer optages ud fra en vurdering af de enkelte debitorer. Der er således foretaget den nødvendige nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, i henhold til ledelsens forslag til overskudsdisponering forventes deklareret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, herunder den opskrevne ejendomsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser optages til kursværdi.

Egenkapital

Såfremt selskabet har foretaget opskrivning af anlægsaktiver, vil nettoværdien af opskrivning, efter passivering af udskudt skat, blive medtaget under egenkapitalen som en særlig post benævnt "Reserve for opskrivning".

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		939.029	844.767
Administrationsomkostninger		-12.000	-20.040
Andre driftsomkostninger		-106.570	-103.247
Resultat af ordinær primær drift		820.459	721.480
Andre finansielle indtægter		170.313	37.801
Øvrige finansielle omkostninger		-267.153	-274.051
Ordinært resultat før skat		723.619	485.230
Skat af årets resultat		-146.593	-93.614
Andre skatter		-23.000	96.131
Årets resultat		554.026	487.747
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		150.000	105.000
Overført resultat		404.026	382.747
I alt		554.026	487.747

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		7.543.788	7.646.969
Materielle anlægsaktiver i alt	1	7.543.788	7.646.969
Anlægsaktiver i alt		7.543.788	7.646.969
Likvide beholdninger		28.908	17.155
Omsætningsaktiver i alt		28.908	17.155
Aktiver i alt		7.572.696	7.664.124

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		400.000	400.000
Overført resultat		1.399.609	950.583
Forslag til udbytte		-150.000	-105.000
Egenkapital i alt	2	1.649.609	1.245.583
Hensættelse til udskudt skat		949.000	926.000
Hensatte forpligtelser i alt		949.000	926.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.625.274	3.938.331
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.625.274	3.938.331
Gæld til realkreditinstitutter		322.247	320.074
Gæld til banker		461.230	641.973
Leverandører af varer og tjenesteydelser		163.423	265.563
Skyldig selskabsskat		116.593	73.614
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		135.320	147.986
Forslag til udbytte for regnskabsåret		150.000	105.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.348.813	1.554.210
Gældsforpligtelser i alt		4.974.087	5.492.541
Passiver i alt		7.572.696	7.664.124

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	5.911.717
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	5.911.717
Opskrivninger primo	2.870.243
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	2.870.243
Af- og nedskrivning primo	-1.134.991
Årets afskrivning	-103.181
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-1.238.172
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.543.788

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	400.000	0	845.583	0	1.245.583
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	-150.000	-150.000
Årets resultat	0	0	554.026	0	554.026
Egenkapital ultimo	400.000	0	1.399.609	-150.000	1.649.609

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse kr. 3.625.274 forfalder kr. 2.336.288 efter mere end 5 år.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant til DLR Eur. 657.000 i fast ejendom bogført værdi kr. 7.543.788 er der lyst ejerpant kr. 10.000.000.

Selskabet har med Jyske Bank indgået en renteswap aftale vedr. kr. 4.900.000 frem til 29.12.2017. Statusværdien er optaget i balancen. Til sikring heraf meddelt indtrædelse i ovenstående ejerpantebrev.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Jens Bejlegaard Jensen, Sulsted Kirkevej 41, 9381 Sulsted
Lene Sølvkær Kristensen, Søndergade 36, 9493 Saltum
Søgaard Holding Pandrup ApS, Kingosvej 51, 9490 Pandrup