

**Ejendomsselskabet
Esbjergvej 4A, Vejen ApS**
Esbjergvej 4 A
6600 Vejen
CVR-nr. 27484255

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.05.2019

Dirigent

Navn: Lars Riishede Slingerup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Esbjergvej 4A, Vejen ApS
Esbjergvej 4 A
6600 Vejen

CVR-nr.: 27484255

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Lars Riishede Slangerup, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Esbjergvej 4A, Vejen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 13.05.2019

Direktion

Lars Riishede Slingerup
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Esbjergvej 4A, Vejen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Esbjergvej 4A, Vejen ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 13.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Suzette Demediuk Steen Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32207

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom samt investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 104 t.kr., hvilket vurderes at være utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		408.750	440.963
Af- og nedskrivninger		<u>(331.970)</u>	<u>(331.970)</u>
Driftsresultat		76.780	108.993
Andre finansielle indtægter	2	20.832	16.066
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(230.461)</u>	<u>(121.297)</u>
Resultat før skat		(132.849)	3.762
Skat af årets resultat	4	<u>29.226</u>	<u>(828)</u>
Årets resultat		<u>(103.623)</u>	<u>2.934</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(103.623)</u>	<u>2.934</u>
		<u>(103.623)</u>	<u>2.934</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		14.287.215	14.619.185
Materielle anlægsaktiver	5	14.287.215	14.619.185
Anlægsaktiver		14.287.215	14.619.185
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.500	52.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		471.168	522.737
Tilgodehavender		523.668	575.237
Omsætningsaktiver		523.668	575.237
Aktiver		14.810.883	15.194.422

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		7.247.390	7.247.390
Overført overskud eller underskud		(695.624)	(592.001)
Egenkapital		<u>6.676.766</u>	<u>6.780.389</u>
Udskudt skat		1.713.559	1.793.123
Hensatte forpligtelser		<u>1.713.559</u>	<u>1.793.123</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.142.384	5.117.435
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>5.142.384</u>	<u>5.117.435</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	238.289	646.117
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		924.060	712.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Skyldig selskabsskat		50.338	71.161
Anden gæld		49.487	57.603
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.278.174</u>	<u>1.503.475</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.420.558</u>	<u>6.620.910</u>
Passiver		<u>14.810.883</u>	<u>15.194.422</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	7.247.390	(592.001)	6.780.389
Årets resultat	0	0	(103.623)	(103.623)
Egenkapital ultimo	125.000	7.247.390	(695.624)	6.676.766

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>20.832</u>	<u>16.066</u>
	<u>20.832</u>	<u>16.066</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>151.372</u>	<u>121.297</u>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>79.089</u>	<u>0</u>
	<u>230.461</u>	<u>121.297</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	<u>50.338</u>	<u>71.161</u>
Ændring af udskudt skat	<u>(79.564)</u>	<u>(70.333)</u>
	<u>(29.226)</u>	<u>828</u>
		<u>Grunde og bygninger</u>
		<u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>6.808.767</u>
Kostpris ultimo		<u>6.808.767</u>
Opskrivninger primo		<u>11.801.716</u>
Opskrivninger ultimo		<u>11.801.716</u>
Af- og nedskrivninger primo		<u>(3.991.298)</u>
Årets afskrivninger		<u>(331.970)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(4.323.268)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>14.287.215</u>

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital		
Ordinære anparter	125	125.000
	125	125.000

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	238.289	646.117	5.142.384	4.152.739
	238.289	646.117	5.142.384	4.152.739

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lars Slangerup Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.287 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet afgivet selvskyldnerkaution over for Gosvig & Slangerup ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede husleje som vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.