



**Ejendomsselskabet Esbjergvej 4a,**

Esbjergvej 4 A, 6600 Vejen  
CVR-nr. 27484255

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.04.2020

---

**Lars Riishede Slangstrup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Esbjergvej 4a,  
Esbjergvej 4 A  
6600 Vejen

CVR-nr.: 27484255

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Lars Riishede Slangerup

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet Esbjergvej 4a,.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 03.04.2020

**Direktion**

**Lars Riishede Slingerup**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Esbjergvej 4a,

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Esbjergvej 4a, for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### **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 03.04.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Suzette Demediuk Steen Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32207

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 87 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>398.889</b>	<b>408.750</b>
Af- og nedskrivninger		(331.970)	(331.970)
<b>Driftsresultat</b>		<b>66.919</b>	<b>76.780</b>
Andre finansielle indtægter	1	18.640	20.832
Andre finansielle omkostninger	2	(196.515)	(230.461)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(110.956)</b>	<b>(132.849)</b>
Skat af årets resultat	3	24.411	29.226
<b>Årets resultat</b>		<b>(86.545)</b>	<b>(103.623)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(86.545)	(103.623)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(86.545)</b>	<b>(103.623)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		13.955.245	14.287.215
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>13.955.245</b>	<b>14.287.215</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.955.245</b>	<b>14.287.215</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.500	52.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		439.470	471.168
<b>Tilgodehavender</b>		<b>491.970</b>	<b>523.668</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>491.970</b>	<b>523.668</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.447.215</b>	<b>14.810.883</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		7.247.390	7.247.390
Overført overskud eller underskud		(782.169)	(695.624)
<b>Egenkapital</b>		<b>6.590.221</b>	<b>6.676.766</b>
Udskudt skat		1.641.681	1.713.559
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.641.681</b>	<b>1.713.559</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.769.151	5.142.384
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.769.151</b>	<b>5.142.384</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	373.234	238.289
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		959.723	924.060
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Skyldig selskabsskat		47.467	50.338
Anden gæld		49.738	49.487
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.446.162</b>	<b>1.278.174</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.215.313</b>	<b>6.420.558</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.447.215</b>	<b>14.810.883</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	7.247.390	(695.624)	6.676.766
Årets resultat	0	0	(86.545)	(86.545)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>7.247.390</b>	<b>(782.169)</b>	<b>6.590.221</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.640	20.832
	<b>18.640</b>	<b>20.832</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	196.515	151.372
Øvrige finansielle omkostninger	0	79.089
	<b>196.515</b>	<b>230.461</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	47.467	50.338
Ændring af udskudt skat	(71.878)	(79.564)
	<b>(24.411)</b>	<b>(29.226)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.808.767
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.808.767</b>
Opskrivninger primo	11.801.716
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>11.801.716</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.323.268)
Årets afskrivninger	(331.970)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(4.655.238)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.955.245</b>

## 5 Virksomhedskapital

	Antal	Nominel værdi kr.
Ordinære anparter	125	125.000
	<b>125</b>	<b>125.000</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	373.234	238.289	4.769.151	3.635.243
	<b>373.234</b>	<b>238.289</b>	<b>4.769.151</b>	<b>3.635.243</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lars Slingerup 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.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.955 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet afgivet selvskyldnerkaution over for Gosvig & Slingerup 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 aktiver

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:

Bygninger 50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.