

Esbjerg Udlejning ApS

Idrætsvej 3, 6710 Esbjerg V

CVR-nr. 27 96 28 90

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2018

Dirigent:

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a dotted line.

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Esbjerg Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16. maj 2018
Direktion:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Peter Rønn', written over a horizontal dotted line.

Peter Rønn

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Esbjerg Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Esbjerg Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 16. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Kim Buus Mogensen

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne35434

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Esbjerg Udlejning ApS
Adresse, postnr., by	c/o Peter Rønn Idrætsvej 3, 6710 Esbjerg V
CVR-nr.	27 96 28 90
Stiftet	10. august 2005
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Peter Rønn
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter besiddelse af ejendomme samt udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 187 t.kr. (2016: -10 t.kr.).

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Egenkapitalen andrager pr. 31. december 2017 14.324 t.kr.(2016 14.337 t.kr.).

Af selskabets balancesum på 23.063 t.kr. udgør egenkapital således ca. 62 %.

Begivenheder efter balancedagen

I perioden fra balancedagen til datoen for underskrift af årsrapporten har der ikke været væsentlige begivenheder, som har påvirket selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i 2018.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	1.040.584	1.124.701
2	Personaleomkostninger	-492.655	-474.259
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-255.941	-633.002
	Resultat før finansielle poster	291.988	17.440
	Finansielle indtægter	63.392	92.201
	Finansielle omkostninger	-114.386	-122.890
	Resultat før skat	240.994	-13.249
	Skat af årets resultat	-54.170	2.900
	Årets resultat	186.824	-10.349
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	105.800	200.000
	Overført resultat	81.024	-210.349
		186.824	-10.349

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
3	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	22.651.611	15.128.407
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.600	271.691
		<u>22.669.211</u>	<u>15.400.098</u>
	Finansielle aktiver		
	Udsudte skatteaktiver	135.400	170.200
		<u>135.400</u>	<u>170.200</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>22.804.611</u>	<u>15.570.298</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.505	1.839
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.552
	Andre tilgodehavender	116.990	62.195
		<u>153.495</u>	<u>65.586</u>
	Værdipapirer		
	Andre værdipapirer	0	861.879
		<u>0</u>	<u>861.879</u>
	Likvide beholdninger	104.909	8.152
	Kortfristede aktiver i alt	<u>258.404</u>	<u>935.617</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>23.063.015</u></u>	<u><u>16.505.915</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	14.093.125	14.012.101
	Foreslået udbytte for regnskabs-året	105.800	200.000
	Egenkapital i alt	<u>14.323.925</u>	<u>14.337.101</u>
5	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.489.616	1.577.639
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>1.489.616</u>	<u>1.577.639</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	88.022	85.430
	Gæld til banker	5.627.787	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.942	18.383
	Skyldig selskabsskat	13.698	0
	Anden gæld	1.460.025	487.362
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>7.249.474</u>	<u>591.175</u>
	Forpligtelser i alt	<u>8.739.090</u>	<u>2.168.814</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>23.063.015</u></u>	<u><u>16.505.915</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	14.012.101	200.000	14.337.101
Overført via resultatdisponering	0	81.024	105.800	186.824
Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Egenkapital 31. december 2017	125.000	14.093.125	105.800	14.323.925

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Esbjerg Udlejning ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til personale, revision, advokat, bank, administration m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	20-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-8 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger og andre anlæg måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

kr.	2017	2016
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	474.229	454.207
Andre omkostninger til social sikring	14.128	20.052
Andre personaleomkostninger	4.298	0
	<u>492.655</u>	<u>474.259</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>1</u>	 <u>1</u>

3 Materielle aktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2017	17.947.450	535.609	18.483.059
Tilgang i årets løb	7.772.197	0	7.772.197
Afgang i årets løb	0	-418.074	-418.074
Kostpris 31. december 2017	<u>25.719.647</u>	<u>117.535</u>	<u>25.837.182</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	2.819.043	263.918	3.082.961
Årets afskrivninger	248.993	6.948	255.941
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	-170.931	-170.931
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>3.068.036</u>	<u>99.935</u>	<u>3.167.971</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>22.651.611</u></u>	<u><u>17.600</u></u>	<u><u>22.669.211</u></u>

4 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. det seneste år.

5 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 1.110 senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået en leasingaftale vedr. en varevogn med en samlet restforpligtelse på 32 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev i ejendommen Glarmestervej, Esbjerg 500 t.kr. og afgift pantebrev 1.422 t.kr. er i selskabets besiddelse.

Afgift pantebrev i ejendommen Kogsvej 1, Rejsby 1.759 t.kr. er i selskabets besiddelse.

Ejerpantebrev i ejendommen Ådalsparken 11, Esbjerg t.kr. 1.000 samt afgift pantebrev 1.030 t.kr. er i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev i ejendommen Håndværkervej 32, Esbjerg 2.031 t.kr., den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2017 2.764 t.kr.

8 Nærtstående parter

Esbjerg Udlejning ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Peter Rønn	Idrætsvej 3 6710 Esbjerg V	Hovedanpartshaver