

ESA Development ApS

Skolegade 85
6700 Esbjerg
CVR-nr. 29132909

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2017

Dirigent

Navn: Finn Ehlers

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ESA Development ApS
Skolegade 85
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 29132909
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Finn Ehlers

Bank

Danske Bank
Torvet 18
6700 Esbjerg

Advokat

Advokat Peter Schmitz
Kongensgade 36, 1.
6700 Esbjerg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for ESA Development 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27.04.2017

Direktion

Finn Ehlers

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ESA Development ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ESA Development ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg, den 27.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jesper Smedegaard Larsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er produktudvikling, byggevirksomhed og i forbindelse med denne aktivitet køb og salg af fast ejendom dertil naturlig knyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 1.686 t.kr., hvilket af ledelsen anses som mindre tilfredsstillende men dog som forventet.

Årsagen til årets underskud er den nedenfor nævnte nedskrivning af selskabets investeringsejendom. Nedskrivningen er forårsaget af et lavere fremtidigt huslejeniveau i forbindelse med forlængelse af lejekontrakterne på de 4 erhvervslejemål.

Resultat før skat og dagsværdiregulering af selskabets ejendom udgør et overskud på 941 t.kr.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommen er målt til 30.700 t.kr. pr. 31.12.2016, hvilket er et fald på 3.100 t.kr. i forhold til sidste år. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 5,75% mod 6,0% i 2015.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.691.911	1.916.045
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	(3.100.000)	1.197.885
Driftsresultat		(1.408.089)	3.113.930
Andre finansielle omkostninger		(751.146)	(1.139.333)
Resultat før skat		(2.159.235)	1.974.597
Skat af årets resultat	2	472.800	(437.900)
Årets resultat		(1.686.435)	1.536.697
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.686.435)	1.536.697
		(1.686.435)	1.536.697

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		30.700.000	33.800.000
Materielle anlægsaktiver	3	30.700.000	33.800.000
Anlægsaktiver		30.700.000	33.800.000
Andre tilgodehavender		0	44.236
Tilgodehavender		0	44.236
Likvide beholdninger		51.116	0
Omsætningsaktiver		51.116	44.236
Aktiver		30.751.116	33.844.236

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		4.517.271	6.203.706
Egenkapital		5.017.271	6.703.706
Udskudt skat	4	834.100	1.306.900
Hensatte forpligtelser		834.100	1.306.900
Gæld til realkreditinstitutter		19.345.896	19.345.896
Bankgæld		4.453.879	4.818.965
Anden gæld		477.764	473.454
Langfristede gældsforpligtelser	5	24.277.539	24.638.315
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	481.160	591.000
Bankgæld		0	396.333
Anden gæld		141.046	207.982
Kortfristede gældsforpligtelser		622.206	1.195.315
Gældsforpligtelser		24.899.745	25.833.630
Passiver		30.751.116	33.844.236
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.203.706	6.703.706
Årets resultat	0	(1.686.435)	(1.686.435)
Egenkapital ultimo	500.000	4.517.271	5.017.271

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er målt til 30.700 t.kr. pr. 31.12.2016, mod 33.800 t.kr sidste år. Det anvendte afkastkrav ved måling udgør 5,75%. Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme af det af ledelsens fastsatte afkastkrav. Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastkravet ændres kan det medføre behov for værdiregulering.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(472.800)	437.900
	(472.800)	437.900
		Investe-
		rings-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		27.911.662
Kostpris ultimo		27.911.662
Opskrivninger primo		5.888.338
Årets opskrivninger		(3.100.000)
Opskrivninger ultimo		2.788.338
Regnskabsmæssig værdi ultimo		30.700.000

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,75% pr. 31.12.2016 (6,0% pr. 31.12.2015). En ændring af afkastkravet med 0,50%-point vil ændre værdien med ca. 2.670 t.kr.

Selskabets ejendom er en kontorejendom centralt beliggende i Esbjerg. Ejendommens størrelse udgør 1.933 m². Hertil kommer i alt 37 P-pladser og en række depotrum mv.

Pr. 31.12.2016 er de 1.933 m² fordelt på 4 lejemål af forskellig størrelse. Ejendommen er fuldt udlejet og den vægtede resterende lejeperiode udgør ca. 6 år.

For 2017 udgør det normaliserede driftsafkast 1.765 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	922.900	1.587.800
Gældsforpligtelser	(82.600)	(82.600)
Fremførbare skattemæssige underskud	(6.200)	(198.300)
	834.100	1.306.900

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	19.345.896	15.599.185
Bankgæld	481.160	591.000	4.453.879	3.004.165
Anden gæld	0	0	477.764	0
	481.160	591.000	24.277.539	18.603.350

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.500 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 30.700 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter pr. 01.01.2016 er anvendt som amortiseret kostpris pr. 01.01.2016.

Årsregnskabet er bortset herfra aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og eksterne omkostninger, herunder lokaleomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen faktureres til lejer.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 nominel værdi.