

ESA Development ApS

Skolegade 85, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 29 13 29 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2018.

Finn Ehlers
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for ESA Development ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15. maj 2018

Direktion

Finn Ehlers

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i ESA Development ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ESA Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 15. maj 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Anders Noe
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 41367

Selskabsoplysninger

Selskabet	ESA Development ApS Skolegade 85 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 29 13 29 09
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Finn Ehlers
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85, 2. sal 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 bruttofortjeneste udgør 1.610.809 mod 1.691.911 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -513.756 mod -1.686.435 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende, men dog forventet.

Årsagen til årets underskud er den nedenfor nævnte nedskrivning af selskabets investeringsejendom. Resultat før skat og dagsværdiregulering af selskabets ejendom udgør et overskud på 1.044 t.kr. mod et resultat på 941 t.kr. sidste år. Resultat før skat og dagsværdiregulering anses for tilfredsstillende.

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

Investeringsejendommen er målt til 29.000 t.kr. pr. 31.12.2017, hvilket er et fald på 1.700 t.kr. i forhold til sidste år. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 5,75% tilsvarende med 2016. Årets fald skyldes primært reguleringer af huslejekontrakter, som slår fuldt ud igennem i 2017.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.610.809	1.691.911
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.700.000	-3.100.000
Driftsresultat	-89.191	-1.408.089
Andre finansielle indtægter	202.027	0
Andre finansielle omkostninger	-769.160	-751.146
Resultat før skat	-656.324	-2.159.235
Skat af årets resultat	142.568	472.800
Ordinært resultat efter skat	-513.756	-1.686.435
Årets resultat	-513.756	-1.686.435
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-513.756	-1.686.435
Disponeret i alt	-513.756	-1.686.435

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>29.000.000</u>	<u>30.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.000.000</u>	<u>30.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.000.000</u>	<u>30.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>254.361</u>	<u>51.116</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>254.361</u>	<u>51.116</u>
	Aktiver i alt	<u>29.254.361</u>	<u>30.751.116</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.003.514	4.517.271
Egenkapital i alt	4.503.514	5.017.271
Hensatte forpligtelser		
Hensatte forpligtelser	566.000	834.100
Hensatte forpligtelser i alt	566.000	834.100
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.724.364	19.345.896
Gæld til pengeinstitutter	3.761.828	4.453.880
3 Anden gæld	477.763	477.763
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.963.955	24.277.539
4 Gældsforpligtelser	906.636	481.160
Selskabsskat	125.532	0
Anden gæld	188.724	141.046
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.220.892	622.206
Gældsforpligtelser i alt	24.184.847	24.899.745
Passiver i alt	29.254.361	30.751.116

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	4.517.270	5.017.270
Årets overførte overskud eller underskud	0	-513.756	-513.756
	500.000	4.003.514	4.503.514

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-1.700.000</u>	<u>-3.100.000</u>
	<u>-1.700.000</u>	<u>-3.100.000</u>

Selskabets investeringsejendom er målt til 29.000 t.kr. pr. 31.12.2017, mod 30.700 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.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	<u>27.911.662</u>	<u>27.911.662</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>27.911.662</u>	<u>27.911.662</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	2.788.338	5.888.338
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.700.000</u>	<u>-3.100.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>1.088.338</u>	<u>2.788.338</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>29.000.000</u>	<u>30.700.000</u>

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet for selskabets ejendom er i lighed med sidste år fastsat til 5,75%.

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. 31.12.2017 er de 1.933 m² fordelt på 4 lejemål af forskellig størrelse. Ejendommen er fuldt udlejet og den vægtede resterende lejeperiode udgør ca. 5 år.

For 2017 udgør det normaliserede driftsafkast 1.671 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år og der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.305 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.504 t.kr. til 1.146 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
3. Anden gæld				
Anden gæld i alt	<u>477.763</u>	<u>477.763</u>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>		
4. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	186.636	17.389.497	18.911.000	19.345.896
Gæld til pengeinstitutter	<u>720.000</u>	<u>881.828</u>	<u>4.481.828</u>	<u>4.935.040</u>
	<u>906.636</u>	<u>18.271.325</u>	<u>23.392.828</u>	<u>24.280.936</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendom.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet deponeret ejerpantebrev på nom. 7.500 t.kr. i investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 af investeringsejendom udgør 29.000 t.kr. mod 30.700 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ESA Development ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger ved investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”dagsværdireguleringer af investeringsejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.