

## **Espinets A/S**

**c/o Martinsen Aarhus, Voldbjergvej 16, 2. tv., 8240 Risskov**

---

**Årsrapport for**

**2016/17**

---

**CVR-nr. 29 42 50 43**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. oktober 2017.

---

Jon Orrem  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Espinets A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 5. oktober 2017

### **Direktion**

Niels Mølgaard

### **Bestyrelse**

Mogens Ussing

Ragner Syvertsen

Lars Huitfeldt Svendsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Espinets A/S**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Espinets A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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.

Risskov, den 5. oktober 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Laursen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Espinets A/S c/o Martinsen Aarhus Voldbjergvej 16, 2. tv. 8240 Risskov
	CVR-nr.: 29 42 50 43 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Ussing Ragner Syvertsen Lars Huitfeldt Svendsen
<b>Direktion</b>	Niels Mølgaard
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	Huitfeldt Holding A/S

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering og udlejning af fast ejendom. I forbindelse hermed har selskabet i 2006 erhvervet ejendom i Sydfrankrig.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets investeringsejendom er forsigtigt værdiansat ud fra ledelsens vurdering af ejendommen i forhold til ejendommens beliggenhed og stand samt henset til markedsudviklingen. Ejendommen er således værdiansat til t.kr. 28.000. Fransk skat ved salg er anslået til t.kr. 2.800 således at ejendommen netto er indregnet til t.kr. 25.300. Der kan dog være en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen i det aktuelle marked.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -2.412 kr. mod -77.619 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 252.401 kr. mod -120.492 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har overtaget brugsretten af selskabets investeringsejendom. I den forbindelse har selskabet opnået indtægter i forbindelse med udlejning af investeringsejendom.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Espinets A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Udgifter til forsikring vedrørende investeringsejendommen, er flyttet fra administrationsomkostninger til omkostninger vedrørende investeringsejendomme, da dette giver et mere retvisende billede. Dette har kun indflydelse på den interne årsrapport.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### 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 finansiell post.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, samt andre eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraxis

---

### 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 markeds metode. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Espinets A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-2.412</b>	<b>-77.619</b>
Andre finansielle indtægter	13	1.338
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-45.200</u>	<u>-44.211</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-47.599</b>	<b>-120.492</b>
3 Skat af årets resultat	<u>300.000</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>252.401</u></b>	<b><u>-120.492</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	252.401	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-120.492</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>252.401</u></b>	<b><u>-120.492</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4 Investeringsejendomme		28.000.000	28.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>28.000.000</u>	<u>28.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>28.000.000</u></b>	<b><u>28.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		93.843	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>28.229</u>	<u>3.450</u>
Tilgodehavender i alt		<u>122.072</u>	<u>3.450</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>40.661</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>122.072</u></b>	<b><u>44.111</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>28.122.072</u></b>	<b><u>28.044.111</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
6	Overført resultat	<u>23.097.918</u>	<u>22.845.517</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>24.097.918</u></b>	<b><u>23.845.517</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>2.700.000</u>	<u>3.000.000</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.700.000</u></b>	<b><u>3.000.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.462	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.109.785	1.086.219
	Anden gæld	<u>158.907</u>	<u>112.375</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.324.154</u>	<u>1.198.594</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.324.154</u></b>	<b><u>1.198.594</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>28.122.072</u></b>	<b><u>28.044.111</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.		
Selskabets investeringsejendom er forsigtigt værdiansat ud fra ledelsens vurdering af ejendommen i forhold til ejendommens beliggenhed og stand samt henset til markedsudviklingen. Ejendommen er således værdiansat til t.kr. 28.000. Fransk skat ved salg er anslået til t.kr. 2.800 således at ejendommen netto er indregnet til t.kr. 25.300. Der kan dog være en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen i det aktuelle marked.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	43.194	41.778
Andre finansielle omkostninger	<u>2.006</u>	<u>2.433</u>
	<b><u>45.200</u></b>	<b><u>44.211</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat, vedr. investeringsejendomme	<u>-300.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>-300.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Noter**

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>19.676.722</u>	<u>19.676.722</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>19.676.722</u></b>	<b><u>19.676.722</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	<u>8.323.278</u>	<u>8.323.278</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>8.323.278</u></b>	<b><u>8.323.278</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>28.000.000</u></b>	<b><u>28.000.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom er forsigtigt værdiansat ud fra ledelsens vurdering af ejendommen i forhold til ejendommens beliggenhed og stand samt henset til markedsudviklingen. Ejendommen er således værdiansat til t.kr. 28.000. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en stabil prisudvikling i området. Med forventning om let stigende priser for kommende år.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 680 A-aktier a 1.000 kr. og 320 B-aktier a 1.000.

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	22.845.517	22.966.009
Årets overførte overskud eller underskud	<u>252.401</u>	<u>-120.492</u>
	<b><u>23.097.918</u></b>	<b><u>22.845.517</u></b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.



## Noter

---

### 8. **Eventualposter** **Eventualaktiver**

Værdi af udskudt skatteaktiv vedr. skat til Danmark tkr. 187 er indregnet til kr. 0 i balancen.

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Huitfeldt Holding A/S som administrations-selskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.