

**Esinvest A/S**

**Vejlevej 270**

**7323 Give**

**CVR-nr. 30 07 13 01**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12/07 2016

---

Torben Jørgensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juni 2015 - 31. maj 2016	9
Balance pr. 31. maj 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Esinvest A/S  
Vejlevej 270  
7323 Give

CVR-nr.: 30 07 13 01  
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj  
Stiftet: 22. november 2006  
Hjemsted: Vejle

### Bestyrelse

Carsten Risvig Pedersen, formand  
Jens Risvig Pedersen  
Torben Jørgensen

### Direktion

Jens Risvig Pedersen

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Handelsbanken  
Storegade 36  
7330 Brande

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 for Esinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 4. juli 2016

### Direktion

Jens Risvig Pedersen

### Bestyrelse

Carsten Risvig Pedersen  
formand

Jens Risvig Pedersen

Torben Jørgensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Esinvest A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Esinvest A/S for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 4. juli 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje erhvervsejendomme med henblik på udlejning heraf til selskaber i CJ Holding koncernen samt efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 1.320.657, og selskabets balance pr. 31. maj 2016 udviser en egenkapital på kr. 28.710.806.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Esinvest A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indtægtsføres ud fra retserhvervelsesprincippet. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. juni 2015 - 31. maj 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>317.142</b>	<b>2.112</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(2.067.679)</u>	<u>(2.010)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(1.750.537)</b>	<b>102</b>
Finansielle indtægter	1	<u>38.623</u>	<u>60</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.711.914)</b>	<b>162</b>
Skat af årets resultat	2	<u>391.257</u>	<u>(57)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.320.657)</u></b>	<b><u>105</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.320.657)</u>	<u>105</u>
		<b><u>(1.320.657)</u></b>	<b><u>105</u></b>

**Balance pr. 31. maj 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		27.363.056	29.430
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>27.363.056</b></u>	<u><b>29.430</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>27.363.056</b></u>	<u><b>29.430</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		916.957	921
Andre tilgodehavender		0	3
Udskudt skatteaktiv	4	1.015.624	886
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>36</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.932.581</b></u>	<u><b>1.846</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>33.293</b></u>	<u><b>21</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.965.874</b></u>	<u><b>1.867</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>29.328.930</b></u>	<u><b>31.297</b></u>

**Balance pr. 31. maj 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.700.000	1.700
Overført resultat		<u>27.010.806</u>	<u>28.331</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>28.710.806</u></b>	<b><u>30.031</u></b>
Deposita		<u>400.000</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.157
Selskabsskat		21.374	21
Anden gæld		67.750	88
Periodeafgrænsningsposter		<u>129.000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>218.124</u></b>	<b><u>1.266</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>618.124</u></b>	<b><u>1.266</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>29.328.930</u></b>	<b><u>31.297</u></b>
Eventualposter mv.	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juni 2015	1.700.000	28.331.463	30.031.463
Årets resultat	0	(1.320.657)	(1.320.657)
<b>Egenkapital 31. maj 2016</b>	<b><u>1.700.000</u></b>	<b><u>27.010.806</u></b>	<b><u>28.710.806</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	38.623	59
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1</u>
	<b><u>38.623</u></b>	<b><u>60</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	(129.628)	36
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>(261.629)</u>	<u>21</u>
	<b><u>(391.257)</u></b>	<b><u>57</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b><u>Grunde og byg-</u></b>	<b><u>Andre anlæg,</u></b>
	<b><u>ninger</u></b>	<b><u>driftsmateriel</u></b>
		<b><u>og inventar</u></b>
Kostpris 1. juni 2015	<u>44.340.392</u>	<u>50.000</u>
Kostpris 31. maj 2016	<u>44.340.392</u>	<u>50.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juni 2015	14.909.657	50.000
Årets afskrivninger	<u>2.067.679</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. maj 2016	<u>16.977.336</u>	<u>50.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2016</b>	<b><u>27.363.056</u></b>	<b><u>0</u></b>
Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. oktober 2015	<u>20.400.000</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	(752.437)	(647)
Periodeafgrænsningsposter	0	8
Skattemæssigt underskud	(263.187)	(247)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>1.015.624</u>	<u>886</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	<u>1.015.624</u>	<u>886</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u><b>1.015.624</b></u>	<u><b>886</b></u>

## 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.700.000 aktier a nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. juni 2015	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.500.000
Tilgang i året	0	0	0	200.000
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Selskabskapital 31. maj 2016</b>	<u><b>1.700.000</b></u>	<u><b>1.700.000</b></u>	<u><b>1.700.000</b></u>	<u><b>1.700.000</b></u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juni 2015</u>	<u>31. maj 2016</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Deposita	<u>0</u>	<u>400.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>400.000</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>



## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen.