
ESM Ejendomme ApS

Rokhøj 11, 8520 Lystrup

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 30 35 37 30

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/11 2016

John Søgaard Olsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for ESM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 22. november 2016

Direktion

John Søgaard Olsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i ESM Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ESM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 22. november 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ESM Ejendomme ApS
Rokhøj 11
8520 Lystrup

CVR-nr.: 30 35 37 30
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Regnskabsår: 10. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

John Søgaard Olsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Årsrapporten for ESM Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 317.340, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 712.669.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt sin selskabskapital. Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen kan reetableres via fremtidig indtjening.

Søsterselskabet Egå Smede- og Maskinværksted ApS kautionerer endvidere for bankgæld.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|---|------|----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | | 579.846 | 582.070 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 1 | -169.509 | -169.509 |
| Resultat før finansielle poster | | 410.337 | 412.561 |
| Finansielle indtægter | 2 | 241.611 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -245.102 | -1.103.473 |
| Resultat før skat | | 406.846 | -690.912 |
| Skat af årets resultat | 4 | -89.506 | 159.045 |
| Årets resultat | | 317.340 | -531.867 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|-----------------|
| Overført resultat | | 317.340 | -531.867 |
| | | 317.340 | -531.867 |

Balance 30. juni

Aktiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 8.275.048 | 8.444.557 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 8.275.048 | 8.444.557 |
| Anlægsaktiver | | 8.275.048 | 8.444.557 |
| Udskudt skatteaktiv | 7 | 0 | 58.742 |
| Selskabsskat | | 0 | 83.521 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 8.229 | 8.115 |
| Tilgodehavender | | 8.229 | 150.378 |
| Likvide beholdninger | | 48.565 | 63.460 |
| Omsætningsaktiver | | 56.794 | 213.838 |
| Aktiver | | 8.331.842 | 8.658.395 |

Balance 30. juni

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|----------|------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | -837.669 | -1.155.009 |
| Egenkapital | 6 | -712.669 | -1.030.009 |
| Hensættelse til udskudt skat | 7 | 30.764 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 30.764 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.335.633 | 3.613.159 |
| Kreditinstitutter | | 4.939.574 | 5.303.054 |
| Langfristet gæld | 8 | 8.275.207 | 8.916.213 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 277.526 | 275.584 |
| Kreditinstitutter | 8 | 127.584 | 133.524 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.000 | 10.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 240.930 | 270.583 |
| Anden gæld | | 82.500 | 82.500 |
| Kortfristet gæld | | 738.540 | 772.191 |
| Gældsforpligtelser | | 9.013.747 | 9.688.404 |
| Passiver | | 8.331.842 | 8.658.395 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|-----------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 169.509 | 169.509 |
| | <u>169.509</u> | <u>169.509</u> |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 241.611 | 0 |
| | <u>241.611</u> | <u>0</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 8.868 | 5.359 |
| Andre finansielle omkostninger | 236.234 | 1.098.114 |
| | <u>245.102</u> | <u>1.103.473</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | -83.521 |
| Årets udskudte skat | 89.506 | -75.524 |
| | <u>89.506</u> | <u>-159.045</u> |
| Skat af årets resultat fordeles således: | | |
| Beregnet 22% / 23,5% skat af årets resultat før skat | 89.506 | -162.364 |
| Skatteeffekt af: | | |
| Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten | 0 | 3.319 |
| | <u>89.506</u> | <u>-159.045</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger |
|---------------------------------------|--------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. juli | 9.658.468 |
| Kostpris 30. juni | <u>9.658.468</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. juli | 1.213.911 |
| Årets afskrivninger | <u>169.509</u> |
| Ned- og afskrivninger 30. juni | <u>1.383.420</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | <u>8.275.048</u> |
| Afskrives over | <u>25 år</u> |

6 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Egenkapital 1. juli | 125.000 | -1.155.009 | -1.030.009 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>317.340</u> | <u>317.340</u> |
| Egenkapital 30. juni | <u>125.000</u> | <u>-837.669</u> | <u>-712.669</u> |

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|---------------|----------|
| | DKK | DKK |
| 7 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 295.333 | 332.625 |
| Låneomkostninger | -13.221 | -14.229 |
| Skattemæssigt underskud til fremførel | -251.348 | -377.138 |
| Overført til udskudt skatteaktiv | 0 | 58.742 |
| | 30.764 | 0 |

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

| | | |
|------------------------------|----------|---------------|
| Opgjort skatteaktiv | 0 | 58.742 |
| Regnskabsmæssig værdi | 0 | 58.742 |

8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| Efter 5 år | 2.205.835 | 2.491.266 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.129.798 | 1.121.893 |
| Langfristet del | 3.335.633 | 3.613.159 |
| Inden for 1 år | 277.526 | 275.584 |
| | 3.613.159 | 3.888.743 |

Kreditinstitutter

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| Efter 5 år | 4.429.237 | 4.768.958 |
| Mellem 1 og 5 år | 510.337 | 534.096 |
| Langfristet del | 4.939.574 | 5.303.054 |
| Inden for 1 år | 127.584 | 133.524 |
| | 5.067.158 | 5.436.578 |

Noter til årsregnskabet

| | 2016 | 2015 |
|---|-----------|-----------|
| | DKK | DKK |
| 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Sikkerhedsstillelser | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| For realkreditlån på nom. TDKK 3.613 er der givet pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 8.275.048 | 8.444.557 |

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ESM Holding Århus ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ESM Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder direkte omkostninger vedrørende ejendomsudlejning.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i ESM Holdning Århus ApS koncernen. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|----------------------|-------|
| Produktionsbygninger | 25 år |
|----------------------|-------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.