

Ejendomsselskabet Essen 39 Kolding ApS

Gelballevej 109, 6640 Lunderskov

CVR-nr. 32 29 92 96

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2017.

Henning Schelde
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Essen 39 Kolding 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 15. maj 2017

Direktion

Henning Schelde

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Essen 39 Kolding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Essen 39 Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 15. maj 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Knudsen
statsautoriseret revisor

Konrad Jensen-Dahm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Essen 39 Kolding ApS Gelballevej 109 6640 Lunderskov
	CVR-nr.: 32 29 92 96
	Stiftet: 18. september 2009
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henning Schelde
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birkemose Allé 27, st. 6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 123.527 kr. mod 339.794 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 32.061 kr. mod 49.502 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Særlige forhold

Selskabet er pr. 1. oktober 2016 fusioneret med Vagn O. Elektronik Holding ApS, med Ejendomsselskabet Essen 39 Kolding ApS som fortsættende selskab.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal som følge af fusionen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Essen 39 Kolding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Selskabet er fusioneret med Vagn O. Elektronik Holding ApS, med Ejendomsselskabet Essen 39 Kolding ApS som fortsættende selskab.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal som følge af fusionen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste	123.527	339.794
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-114.579	-81.743
Driftsresultat	8.948	258.051
Andre finansielle indtægter	67.680	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-31.751	-197.729
Resultat før skat	44.877	60.322
Skat af årets resultat	-12.816	-10.820
Årets resultat	32.061	49.502
 Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	50.600	0
Udbytte for regnskabsåret	103.400	0
Overføres til overført resultat	0	49.502
Disponeret fra overført resultat	-121.939	0
Disponeret i alt	32.061	49.502

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	6.820.988	6.913.650
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.820.988</u>	<u>6.913.650</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.820.988</u>	<u>6.913.650</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	8.474	17.437
Andre tilgodehavender	10.000	4.184
Tilgodehavender i alt	<u>18.474</u>	<u>21.621</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.614.827	0
Værdipapirer i alt	<u>2.614.827</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	50.102	48.492
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.683.403</u>	<u>70.113</u>
Aktiver i alt	<u>9.504.391</u>	<u>6.983.763</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	130.000	126.000
3 Overført resultat	8.251.647	510.544
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	0
Egenkapital i alt	<u>8.485.047</u>	<u>636.544</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	478.755	486.707
Hensatte forpligtelser i alt	<u>478.755</u>	<u>486.707</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	244.745	260.551
Langfristede gældsforpligtelser i alt	244.745	260.551
5 Gældsforpligtelser	15.350	14.845
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.300	6.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.049.290
Anden gæld	254.194	519.526
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	295.844	5.599.961
Gældsforpligtelser i alt	<u>540.589</u>	<u>5.860.512</u>
Passiver i alt	<u>9.504.391</u>	<u>6.983.763</u>
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016 kr.	2015 kr.		
1. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	186.016		
Andre finansielle omkostninger	31.751	11.713		
	31.751	197.729		
2. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	126.000	126.000		
Kontant kapitaludvidelse	4.000	0		
	130.000	126.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat primo	510.544	461.042		
Årets overførte overskud eller underskud	-121.939	49.502		
Udloddet udbytte a conto	50.600	0		
Udbetalt ekstraordinært udbytte	-50.600	0		
Tilgang ved fusion	7.863.042	0		
	8.251.647	510.544		
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte for regnskabsåret	103.400	0		
	103.400	0		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	15.350	185.593	260.095	275.396
	15.350	185.593	260.095	275.396

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 260 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 843 kr.