

Ejendomsselskabet Essen 39 Kolding ApS

Gelballevej 109, 6640 Lunderskov

CVR-nr. 32 29 92 96

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2018.

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 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 26. marts 2018

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 2017 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 26. marts 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Konrad Jensen-Dahm

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34321

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 139.106 kr. mod 123.527 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -231.936 kr. mod 32.061 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Essen 39 Kolding 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.

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 nettorealisationsværdien 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>	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste	139.106	123.527
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-74.761	-114.579
Andre driftsomkostninger	-530.030	0
Driftsresultat	-465.685	8.948
Andre finansielle indtægter	176.000	67.680
Øvrige finansielle omkostninger	-6.963	-31.751
Resultat før skat	-296.648	44.877
Skat af årets resultat	64.712	-12.816
Årets resultat	-231.936	32.061
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	75.000	50.600
Udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Disponeret fra overført resultat	-412.736	-121.939
Disponeret i alt	-231.936	32.061

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.566.227	6.820.988
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.566.227</u>	<u>6.820.988</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.566.227</u>	<u>6.820.988</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	43.322	8.474
Andre tilgodehavender	19.869	10.000
Tilgodehavender i alt	<u>63.191</u>	<u>18.474</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.797.539	2.614.827
Værdipapirer i alt	<u>5.797.539</u>	<u>2.614.827</u>
Likvide beholdninger	27.032	50.102
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.887.762</u>	<u>2.683.403</u>
Aktiver i alt	<u>8.453.989</u>	<u>9.504.391</u>

Balance 31. december

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	130.000	130.000
Overført resultat	7.838.911	8.251.647
Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Egenkapital i alt	<u>8.074.711</u>	<u>8.485.047</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>478.755</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>478.755</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>229.444</u>	<u>244.745</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>229.444</u>	<u>244.745</u>
1 Gældsforpligtelser	15.350	15.350
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.300	6.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Anden gæld	108.184	254.194
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>149.834</u>	<u>295.844</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>379.278</u>	<u>540.589</u>
Passiver i alt	<u>8.453.989</u>	<u>9.504.391</u>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	15.350	170.443	244.794	260.095
	15.350	170.443	244.794	260.095

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 245 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 829 kr.