



Revisionscentret i Padborg

Godkendt Revisionsanpartsselskab . Møllegade 2 B 5^{TE} . 6330 Padborg . CVR-nr. 25 85 97 66
Tlf. 74 67 15 15 . Fax 74 67 25 15 . E-mail: padborg@revisor.dk . Offentligt godkendte revisorer

Erhvervsstyrelsen

ÅRSRAPPORT 2018

ESIN DK ApS

HP Hanssens Gade 42

6200 Aabenraa

(8. regnskabsår)

CVR NR. 33 06 63 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt i Aabenraa, den
8 / 5 2019

Dirigent Klaus David Fogtmann

DANSKE
REVISORER

FSK*

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Erklæringer	
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet.	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for tiden 1. januar til 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9-10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for selskabet ESIN DK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

Vi er endvidere af den opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de i beretningen omtalte forhold.

Ledelsen oplyser at betingelser for fravalg af revision fortsat er gældende.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 8 / 5 2019

Direktion:



Direktør Klaus David Fogtmann

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne af ESIN DK ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ESIN DK ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med de internationale standarder om revisors erklæringsopgaver for 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 revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, fagligkompetence 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.

Padborg, den 8/5 2019

Revisionscentret Padborg
Godkendt Revisionsanpartsselskab
(CVR-nr. 25 85 97 66)



Kai Momme
Reg. Revisor cand. merc.
Mne 1051

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ledelsen har valgt en regnskabspraksis, hvorefter investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser løbende måles til dagsværdi.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er baseret på et afkastkrav på 7,12 %. For ejendomme som er sat til salg måles dagsværdien på de forventede nettosalgsprovenuier.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2018 er afsluttet med et underskud på kr. 303.069,-.

Selskabets resultat anses som utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2018 kr. 697.554,-.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for ESIN DK ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. 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 aktivernes værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsernes 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normalafskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvendingsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægter på materiel samt lejeindtægter på udlejningsejendomme med fradrag for omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendomme, skatter, afgifter, forsikringer m.v. samt andre eksterne omkostninger omfattende udgifter til salg og reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til sociale sikringer m.v. til selskabets medarbejdere. Personaleomkostninger er reduceret med modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter samt realiserede og urealiserede kurstab og kursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt finansielle omkostninger vedrørende lån m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat består af årets aktuelle skat og forskydningen i udskudt skat og 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme omfatter selskabets investeringer i grunde og bygninger erhvervet med det formål, at opnå afkast af den investerede kapital i form af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme med fradrag af omkostninger forbundet med udlejningsvirksomheden og eller gevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes i balancen og måles til dagsværdi. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsjendomme”.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er der anvendt forrentningsprocenter på 7,12 %. For ejendomme som er sat til salg måles dagsværdien på de forventede nettosalgsprovenuier.

Tilgodehavender

Debitorer er medregnet til nominal værdi minus nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger eller modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte for regnskabsåret

Udbytte som forventes udbetalt for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktiverne henholdsvis afvikling af forpligtelserne.

Udskudte skatteaktiver herunder skatteværdien af fremførselsberettigede underskud måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed forventes at kunne realiseres ved udligning af skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske person måles. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld er indregnet til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2018

Note	2018 <u>Kr.</u>	2017 <u>Kr.</u>
Bruttofortjeneste	468.220	549.139
1 Personaleomkostninger	<u>-127.609</u>	<u>-154.311</u>
Resultat af primær drift	<u>340.611</u>	<u>394.828</u>
Finansielle poster		
Finansielle omkostninger	<u>-206.049</u>	<u>-296.450</u>
Finansielle poster i alt	<u>-206.049</u>	<u>-296.450</u>
Resultat før værdiregulering	134.562	98.378
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-523.112</u>	<u>-1.239.101</u>
Resultat før skat	-388.550	-1.140.723
Skat af årets resultat	<u>85.481</u>	<u>250.959</u>
Årets resultat	<u>-303.069</u>	<u>-889.764</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	<u>-303.069</u>	<u>-889.764</u>
I alt	<u>-303.069</u>	<u>-889.764</u>

Balance pr. 31. december 2018

Aktiver

Note	2018 <u>Kr.</u>	2017 <u>Kr.</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>12.315.000</u>	<u>12.690.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.315.000</u>	<u>12.690.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.315.000</u>	<u>12.690.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>48.792</u>	<u>59.388</u>
Tilgodehavender i alt	<u>48.792</u>	<u>59.388</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.870.337</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>48.792</u>	<u>1.929.725</u>
Aktiver i alt	<u>12.363.792</u>	<u>14.619.725</u>

Balance pr. 31. december 2018

Passiver

Note	2018 <u>Kr.</u>	2017 <u>Kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>617.554</u>	<u>920.623</u>
Egenkapital i alt	<u>697.554</u>	<u>1.000.623</u>
Hensatte forpligtelser		
Eventualskat	<u>185.814</u>	<u>271.295</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>185.814</u>	<u>271.295</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.951.761</u>	<u>11.167.988</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.951.761</u>	<u>11.167.988</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	156.471	114.462
Gæld pengeinstitut	40.283	1.867.688
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Anden gæld	<u>306.909</u>	<u>172.669</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>528.663</u>	<u>2.179.819</u>
Passiver i alt	<u>12.363.792</u>	<u>14.619.725</u>
3 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.		

Noter til årsregnskabet

Note	2018 <u>Kr.</u>	2017 <u>Kr.</u>	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	81.697	107.100	
Pensioner	32.374	31.790	
Sociale bidrag m.v.	5.220	4.856	
Øvrige personaleomkostninger	<u>8.318</u>	<u>10.565</u>	
I alt	<u>127.609</u>	<u>154.311</u>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>	
2 Gældsforpligtelser	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.2016
Gæld til realkreditinstitutter	<u>156.471</u>	<u>8.326.745</u>	<u>11.108.232</u>
	<u>156.471</u>	<u>8.326.745</u>	<u>11.108.232</u>

3 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.

Selskabet har overfor ALM. Brand Bank afgivet ejerpantebrev på nom. t.kr 1.721,- i ejendommen Storegade 15, Haderslev til sikkerhed for prioritetsgæld på i alt t.kr. 1.632,-.

Overfor Realkredit Danmark er der afgivet pant på nom. t.kr 9.600 i grunde og bygninger beliggende Storegade 15, Haderslev og Nygade 68, Aabenraa til sikkerhed for prioritetsgæld på i alt t.kr. 9.476,-.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2018 bogført til t.kr. 12.315,-.