



# Revisionscentret i Padborg

Godkendt Revisionsanpartsselskab · Møllegade 2 B 5<sup>te</sup> · 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 2017

ESIN DK ApS

HP Hanssens Gade 42

6200 Aabenraa

(7. regnskabsår)

CVR NR. 33 06 63 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt i Aabenraa, den 28. maj 2018

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent Martin Brink

DANSKE  
REVISORER

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Erklæringer</b>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab for tiden 1. januar til 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11-12
Noter til årsregnskabet	13

## Ledespåtegning

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

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Fravalg af revision

Generalforsamlingen har truffet beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Aabenraa, den 28. maj 2018

Direktion:



Direktør Martin Brink



Direktør Klaus David Fogtmann

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ESIN. DK ApS.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ESIN.DK ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revision af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der gælder i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkelig og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdede årsregnskab på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.  
Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificeres vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det opnåede revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlige fejlinformation i ledelsesberetningen.

Padborg, den 28. maj 2018

Revisionscentret i 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 %, hvilket svarer til de forventede salgsprovenuer for selskabets ejendomme.

Den valgte afkastprocent er valgt på basis af genudlejningsmulighederne samt ejendommens vedligeholdelsesstand og beliggenhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2017 er afsluttet med et underskud på kr. 889.764,-.  
Selskabets resultat anses som utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2017 kr. 1.000.623,-.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2017.

## 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**

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes i balancen og måles til dagsværdi. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

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

### **Tilgodehavender**

Debitorer er medregnet til nominel 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2017

Note	2017 <u>Kr.</u>	2016 <u>Kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	549.139	636.765
1 Personaleomkostninger	<u>-154.311</u>	<u>-116.635</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<u>394.828</u>	<u>520.130</u>
<b>Finansielle poster</b>		
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	<u>-296.450</u>	<u>-356.743</u>
Finansielle poster i alt	<u>-296.450</u>	<u>-356.743</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	98.378	163.387
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-1.239.101</u>	<u>31.500</u>
<b>Resultat før skat</b>	<u>-1.140.723</u>	194.887
Skat af årets resultat	<u>250.959</u>	<u>-42.875</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>-889.764</u>	<u>152.012</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	<u>-889.764</u>	<u>152.012</u>
I alt	<u>-889.764</u>	<u>152.012</u>

## Balance pr. 31. december 2017

### Aktiver

Note	2017 <u>Kr.</u>	2016 <u>Kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	<u>12.690.000</u>	<u>15.770.800</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.690.000</u>	<u>15.770.800</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.690.000</u>	<u>15.770.800</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	<u>59.388</u>	<u>26.101</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>59.388</u>	<u>26.101</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.870.337</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.929.725</u>	<u>26.101</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>14.619.725</u>	<u>15.796.901</u>

## Balance pr. 31. december 2017

### Passiver

Note	2017 <u>Kr.</u>	2016 <u>Kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>920.623</u>	<u>1.810.387</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.000.623</u></b>	<b><u>1.890.387</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Eventualskat	<u>271.295</u>	<u>522.254</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>271.295</u></b>	<b><u>522.254</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.167.988</u>	<u>12.894.160</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.167.988</u></b>	<b><u>12.894.160</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	114.462	25.064
Gæld pengeinstitut	1.867.688	273.517
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Anden gæld	<u>172.669</u>	<u>166.519</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.179.819</u></b>	<b><u>490.100</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.619.725</u></b>	<b><u>15.796.901</u></b>
3 <b>Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		

## Noter til årsregnskabet

Note	2017 <u>Kr.</u>	2016 <u>Kr.</u>	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	107.100	70.810	
Pensioner	31.790	32.643	
Sociale bidrag m.v.	4.856	5.040	
Øvrige personaleomkostninger	<u>10.565</u>	<u>8.142</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>154.311</u></b>	<b><u>116.635</u></b>	
<b>Antal personer beskæftiget i gennemsnit</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>	
<b>2 Gældsforpligtelser</b>	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.2016
Gæld til realkreditinstitutter	<u>114.462</u>	<u>9.017.542</u>	<u>11.282.450</u>
	<b><u>114.462</u></b>	<b><u>9.017.542</u></b>	<b><u>11.282.450</u></b>
<b>3 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.</b>			
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. 1.662,-.			
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. 9.620,-.			
Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2017 bogført til t.kr. 12.690,-.			