

Erhvervsstyrelsen

ÅRSRAPPORT 2015

ESIN DK ApS

HP Hanssens Gade 42

6200 Aabenraa

(5. regnskabsår)

CVR NR. 33 06 63 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt i Aabenraa, den
26/5 2016

Dirigent Martin Brink

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Erklæringer	
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for tiden 1. januar til 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10-11
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 26/5 2016

Direktion:



Martin Brink



Klaus David Fogtmann

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i ESIN DK ApS.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ESIN DK ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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 og den udførte revision

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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelig samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrige regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Padborg, den 26/5 2016

Revisionscentret i Padborg ApS
Godkendt revisionsanpartsselskab



Kai Momme
Reg. Revisor cand. merc.

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 6,75 %. Ejendommen Storegade 15, Haderslev er sat til salg og dagsværdien er baseret på forventet nettoprovenu ved salg.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2015 er afsluttet med et underskud på kr. 3.842,-.

Årets underskud skyldes primært svigtende udlejning af ejendommen Storegade 15, Haderslev. Selskabets resultat anses som ikke acceptabelt.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 kr. 1.738.375,-

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015.

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 nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter på materiel samt lejeindtægter på udlejningsejendomme med fradrag for omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendomme, skatter, afgifter, forsikringer m.v.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter til salg og reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter selskabets investeringer i grunde og bygninger 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 som andre driftsindtægter, som indgår i posten bruttofortjeneste/bruttotab.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er der anvendt forrentningsprocenter på 6,75 %. På ejendomme som er sat til salg måles dagsværdien på det forventede salgspåenue.

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 forpligtelse under kortfristet gæld i henhold til ÅRL §48.

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 a-contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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 2015

Note	2015 <u>Kr.</u>	2014 <u>Kr.</u>
Bruttofortjeneste	530.533	1.020.293
1 Personaleomkostninger	-197.253	-356.016
Resultat af primær drift	<u>333.280</u>	<u>664.277</u>
Finansielle poster		
Finansielle indtægter	0	1.030
Finansielle omkostninger	-338.206	-361.236
Finansielle poster i alt	<u>-338.206</u>	<u>-360.206</u>
Resultat før skat	-4.926	304.071
Skat af årets resultat	1.084	-10.656
Årets resultat	<u>-3.842</u>	<u>293.415</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	<u>-3.842</u>	<u>293.415</u>
I alt	<u>-3.842</u>	<u>293.415</u>

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

Note	2015 <u>Kr.</u>	2014 <u>Kr.</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>15.739.300</u>	<u>15.720.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.739.300</u>	<u>15.720.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.739.300</u>	<u>15.720.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>39.473</u>	<u>66.145</u>
Tilgodehavender i alt	<u>39.473</u>	<u>66.145</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>39.473</u>	<u>66.145</u>
Aktiver i alt	<u>15.778.773</u>	<u>15.786.145</u>

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

Note	2015 <u>Kr.</u>	2014 <u>Kr.</u>
2 Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>1.658.375</u>	<u>1.662.217</u>
Egenkapital i alt	<u>1.738.375</u>	<u>1.742.217</u>
Hensatte forpligtelser		
Eventualskat	<u>479.379</u>	<u>480.463</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>479.379</u>	<u>480.463</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	<u>12.910.615</u>	<u>12.927.833</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.910.615</u>	<u>12.927.833</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	19.200	0
Gæld pengeinstitut	7.624	343.706
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	23.000
Anden gæld	<u>603.580</u>	<u>268.926</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>650.404</u>	<u>635.632</u>
Passiver i alt	<u>15.778.773</u>	<u>15.786.145</u>
4 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.		

Noter til årsregnskabet

Note		2015 <u>Kr.</u>	2014 <u>Kr.</u>
1 Personaleomkostninger			
Lønninger		151.276	305.284
Pensioner		34.234	34.830
Sociale bidrag m.v.		8.863	12.573
Øvrige personaleomkostninger		<u>2.880</u>	<u>3.329</u>
I alt		<u>197.253</u>	<u>356.016</u>
 2 Egenkapital			
	Virksom- <u>hedskapital</u>	Overført <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo primo	80.000	1.662.217	1.742.217
Overført fra resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-3.842</u>	<u>-3.842</u>
	<u>80.000</u>	<u>1.658.375</u>	<u>1.738.375</u>
 3 Gældsforpligtelser			
	Afdrag <u>næste år</u>	Restgæld <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31.12.2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>19.200</u>	<u>12.413.173</u>	<u>12.920.906</u>
	<u>19.200</u>	<u>12.413.173</u>	<u>12.920.906</u>

4 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. 1.721.

Overfor Realkredit Danmark er der afgivet pant på nom. t.kr 11.200 i grunde og bygninger beliggende Jomfrugang 3, Storegade 15, Haderslev og Nygade 68, Aabenraa, samlet t.kr. 11.209. Ejerpantebrev nom. t.kr. 400 stillet til sikkerhed for gældsbev.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2015 bogført til t.kr. 15.739.