

Esin DK ApS

H P Hanssens Gade 42, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 33 06 63 76

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2021

Dirigent:

.....
Klaus David Fogtmann



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Esin DK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 3. maj 2021
Direktion:

.....
Klaus David Fogtmann
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Esin DK ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Esin DK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 3. maj 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Målin af investeringsejendomme til dagsværdi er forbundet med usikkerhed.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er baseret på de forventede nettosalgsprovenuer, idet ejendomme er udbudt til salg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 233.172 kr. mod et underskud på 47.288 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 883.441 kr.

Resultatet for 2020 er positivt påvirket af gældseftergivelse på 700 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	564.251	423.019
4	Personaleomkostninger	-22.520	-113.846
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	541.731	309.173
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-675.000	-86.315
	Resultat før finansielle poster	-133.269	222.858
	Finansielle indtægter	700.000	0
	Finansielle omkostninger	-290.010	-278.090
	Resultat før skat	276.721	-55.232
5	Skat af årets resultat	-43.549	7.944
	Årets resultat	233.172	-47.288
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	233.172	-47.288
		233.172	-47.288

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	4.940.000	12.315.000
		<u>4.940.000</u>	<u>12.315.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.940.000</u>	<u>12.315.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	210.351	101.832
		<u>210.351</u>	<u>101.832</u>
	Likvide beholdninger	<u>27.700</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>238.051</u>	<u>101.832</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>5.178.051</u></u>	<u><u>12.416.832</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	803.441	570.269
	Egenkapital i alt	883.441	650.269
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	221.419	177.870
	Hensatte forpligtelser i alt	221.419	177.870
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.141.772	9.829.849
		3.141.772	9.829.849
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	464.668	1.131.157
	Gæld til banker	0	10.769
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	156.341	152.157
	Deposita	0	227.597
	Anden gæld	310.410	237.164
		931.419	1.758.844
	Gældsforpligtelser i alt	4.073.191	11.588.693
	PASSIVER I ALT	5.178.051	12.416.832

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Særlige poster
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	570.269	650.269
Overført via resultatdisponering	0	233.172	233.172
Egenkapital 31. december 2020	80.000	803.441	883.441

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Esin DK ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægten vedrører.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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 "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Ved værdiansættelsen af ejendommene er der anvendt afkastmetoden. For ejendomme som er sat til salg måles dagsværdien på de forventede nettosalgsprovenuer.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

2 Usikkerhed om indregning og måling

Der er usikkerhed ved måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet har solgt 1 ejendom, hvorefter 1 fortsat er i besiddelse. Denne ejendom er udbudt til salg, hvorfor målingen til dagsværdi er baseret på forventet nettosalgsprovenu.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Særlige poster

kr.	2020	2019
Indtægter		
Gevinst ved gældseftergivelse	700.000	0
Indtægtsførsel af depositum	244.312	0
	<u>944.312</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Finansielle indtægter	700.000	0
Andre driftsindtægter	244.312	0
Resultat af særlige poster, netto	<u>944.312</u>	<u>0</u>

4 Personaleomkostninger

Lønninger	14.455	59.421
Pensioner	5.805	33.646
Andre omkostninger til social sikring	2.260	17.861
Andre personaleomkostninger	0	2.918
	<u>22.520</u>	<u>113.846</u>

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
---	----------	----------

5 Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	43.549	-7.944
	<u>43.549</u>	<u>-7.944</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	11.781.633
Afgange	-6.734.427
Kostpris 31. december 2020	<u>5.047.206</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	533.367
Årets værdireguleringer	34.427
Tilbageførsel af opskrivninger fra en tidligere periode	-675.000
Opskrivninger 31. december 2020	<u>-107.206</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>4.940.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.508 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for Alm. Brand Bank er der afgivet ejerpantebrev på 1.721 t.kr. i ejendommen Storegade 15 til sikkerhed for prioritetsgæld på i alt 869 t.kr.

Overfor Realkredit Danmark er der afgivet pant på nom. 3.100 t.kr. i grunde og bygninger til sikkerhed for prioritetsgæld på i alt 2.739 t.kr.

Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 4.940 t.kr. pr. 31. december 2020.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Klaus David Fogtmann

Direktion

På vegne af: Esin DK ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-191718208072

IP: 89.188.xxx.xxx

2021-05-04 11:55:00Z

NEM ID 

Klaus David Fogtmann

Dirigent

På vegne af: Esin DK ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-191718208072

IP: 89.188.xxx.xxx

2021-05-04 11:55:00Z

NEM ID 

Jon Midtgaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:11522188

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-04 12:16:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F75E4-4ES3N-AN6UO-PBMSW-LTU5E-4IU0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>