

Esin DK ApS

H P Hanssens Gade 42, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 33 06 63 76

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2022

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 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 28. juni 2022
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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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 28. juni 2022
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

Måling 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 2021 udviser et underskud på 1.129.305 kr. mod et overskud på 233.172 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på 245.865 kr.

Resultatet for 2021 er positivt påvirket af gældseftergivelse på 569 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.	2021	2020
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-99.413	564.251
4	Personaleomkostninger	0	-22.520
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-99.413	541.731
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.690.000	-675.000
	Resultat før finansielle poster	-1.789.413	-133.269
	Finansielle indtægter	569.031	700.000
	Finansielle omkostninger	-113.094	-290.010
	Resultat før skat	-1.333.476	276.721
5	Skat af årets resultat	204.171	-43.549
	Årets resultat	-1.129.305	233.172
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.129.305	233.172
		-1.129.305	233.172

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	3.250.000	4.940.000
		<u>3.250.000</u>	<u>4.940.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.250.000</u>	<u>4.940.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	5.902	210.351
		<u>5.902</u>	<u>210.351</u>
	Likvide beholdninger	<u>87.304</u>	<u>27.700</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>93.206</u>	<u>238.051</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>3.343.206</u></u>	<u><u>5.178.051</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-325.865	803.440
	Egenkapital i alt	-245.865	883.440
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	221.419
	Hensatte forpligtelser i alt	0	221.419
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.477.395	3.141.772
		2.477.395	3.141.772
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	130.910	464.668
	Skyldig selskabsskat	17.248	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	160.640	156.341
	Anden gæld	802.878	310.411
		1.111.676	931.420
	Gældsforpligtelser i alt	3.589.071	4.073.192
	PASSIVER I ALT	3.343.206	5.178.051

- 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 2021	80.000	803.440	883.440
Overført via resultatdisponering	0	-1.129.305	-1.129.305
Egenkapital 31. december 2021	80.000	-325.865	-245.865

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Esin DK ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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/bruttotab

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

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 acontoskatte.

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 ejer 1 ejendom i Haderslev. Denne ejendom er udbudt til salg, hvorfor målingen til dagsværdi er baseret på forventet nettosalgsprovener.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Særlige poster

kr.	2021	2020
Indtægter		
Gevinst ved gældseftergivelse	569.031	700.000
Indtægtsførsel af depositum	0	244.312
	<u>569.031</u>	<u>944.312</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Finansielle indtægter	569.031	700.000
Andre driftsindtægter	0	244.312
Resultat af særlige poster, netto	<u>569.031</u>	<u>944.312</u>

4 Personaleomkostninger

Lønninger	0	14.455
Pensioner	0	5.805
Andre omkostninger til social sikring	0	2.260
	<u>0</u>	<u>22.520</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>

5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	17.248	0
Årets regulering af udskudt skat	-221.419	43.549
	<u>-204.171</u>	<u>43.549</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	<u>5.047.206</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>5.047.206</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	-107.206
Årets værdireguleringer	-1.690.000
Opskrivninger 31. december 2021	<u>-1.797.206</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>3.250.000</u>

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.950 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor Realkredit Danmark er der afgivet pant på nom. 3.100 t.kr. i grunde og bygninger til sikkerhed for prioritetsgæld på i alt 2.608 t.kr.
Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 3.250 t.kr. pr. 31. december 2021.

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: 659328f6-a8ea-43b4-9905-08f598505898

IP: 89.188.xxx.xxx

2022-06-28 07:39:19 UTC



Klaus David Fogtmann

Dirigent

På vegne af: Esin DK ApS

Serienummer: 659328f6-a8ea-43b4-9905-08f598505898

IP: 89.188.xxx.xxx

2022-06-28 07:39:19 UTC



Jon Midtgaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:11522188

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-28 11:43:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: LCELS-FZZBO-2LXMB-TL75U-0CLIKD-ZAUUE

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>