

Esin DK ApS

H P Hanssens Gade 42, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 33 06 63 76

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2020

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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 4. juni 2020
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 2019 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.

Haderslev, den 4. juni 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thorbjørn Bruhn
statsaut. revisor
mne23305

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og 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 7,25 %. For ejendomme som er sat til salg måles dagsværdien på de forventede nettosalgsprovenuer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 47.288 kr. mod et underskud på 303.067 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 650.268 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.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	423.019	468.222
2	Personaleomkostninger	-113.846	-127.609
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	309.173	340.613
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-86.315	-523.112
	Resultat før finansielle poster	222.858	-182.499
	Finansielle omkostninger	-278.090	-206.049
	Resultat før skat	-55.232	-388.548
3	Skat af årets resultat	7.944	85.481
	Årets resultat	-47.288	-303.067
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-47.288	-303.067
		-47.288	-303.067

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	12.315.000	12.315.000
		<u>12.315.000</u>	<u>12.315.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.315.000</u>	<u>12.315.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	101.832	48.793
		<u>101.832</u>	<u>48.793</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>101.832</u>	<u>48.793</u>
	AKTIVER I ALT	<u>12.416.832</u>	<u>12.363.793</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	570.268	617.556
	Egenkapital i alt	650.268	697.556
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	177.870	185.814
	Hensatte forpligtelser i alt	177.870	185.814
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.829.849	11.108.232
		9.829.849	11.108.232
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.131.157	0
	Gæld til banker	10.769	40.282
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	152.157	0
	Deposita	227.597	229.967
	Anden gæld	237.165	86.743
	Periodeafgrænsningsposter	0	15.199
		1.758.845	372.191
	Gældsforpligtelser i alt	11.588.694	11.480.423
	PASSIVER I ALT	12.416.832	12.363.793

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	920.623	1.000.623
Overført via resultatdisponering	0	-303.067	-303.067
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	617.556	697.556
Overført via resultatdisponering	0	-47.288	-47.288
Egenkapital 31. december 2019	80.000	570.268	650.268

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Esin DK ApS for 2019 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

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, 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 omkostninger

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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 forrentningsprocenter på 7,25 %. 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. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats 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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019	2018
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	59.421	81.697
Pensioner	33.646	32.374
Andre omkostninger til social sikring	17.861	11.885
Andre personaleomkostninger	2.918	1.653
	<u>113.846</u>	<u>127.609</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
 3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-7.944	-85.481
	<u>-7.944</u>	<u>-85.481</u>
 4 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
kr.		
Kostpris 1. januar 2019		11.695.318
Tilgange		86.315
Kostpris 31. december 2019		<u>11.781.633</u>
Opskrivninger 1. januar 2019		619.682
Årets værdireguleringer		-86.315
Opskrivninger 31. december 2019		<u>533.367</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>12.315.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 6.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.902 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 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 1.601 t.kr. Overfor Realkredit Danmark er der afgivet pant på nom. 9.600 t.kr. i grunde og bygninger til sikkerhed for prioritetsgæld på i alt 9.371 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 12.315 t.kr. pr. 31. december 2019.

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

Direktør

På vegne af: Esin DK ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-191718208072

IP: 89.188.xxx.xxx

2020-06-04 11:54:58Z

NEM ID 

Klaus David Fogtmann

Dirigent

På vegne af: Esin DK ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-191718208072

IP: 89.188.xxx.xxx

2020-06-04 11:54:58Z

NEM ID 

Thorbjørn Bruhn

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ERNST & YOUNG P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-306688756626

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-06-04 11:56:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TIDQK-N3XDL-M37LL-78Y4D-SB7XV-E2LKA

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>