

Ese Ejendomme ApS

Englandsgade 15, 3. th
6700 Esbjerg

CVR-nummer 37770000

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den ^{17/5. 2018}



Lars Hansen Henrik Frølund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ese Ejendomme ApS
Englandsgade 15, 3. th
6700 Esbjerg

Hjemstedskommune: Esbjerg
CVR-nummer: 37770000
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Direktion

Lars Hansen
Henrik Frølund

Pengeinstitut

Danske Bank
Torvet 18
6700 Esbjerg

Revisor

Dansk Revision Esbjerg
Registreret revisionsaktieselskab
Smedevej 33
6710 Esbjerg V

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ese Ejendomme ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 16/5-18

Direktionen:


Lars Hansen Henrik Frølund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ese Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ese Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg V, *16. marts 2018*

Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Ole Lauridsen

Registreret revisor

mne4083

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været opkøb og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. -8. selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 3.

Selskabet har tabt 50% af indskudskapitalen og er således omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab.

Ledelsen forventer, at egenkapitalen reetableres ved fremtidig drift indenfor de næste 1-2 år.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2017	2016
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	289.427	22
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-9.147	-1
	Resultat før finansielle poster	280.280	21
	Finansielle omkostninger	-273.971	-58
	Resultat før skat	6.309	-37
1	Skat af årets resultat	-14.464	1
	Årets resultat	-8.155	-36
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-8.155	-36
	Resultatdisponering i alt	-8.155	-36

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
2	Grunde og bygninger	8.188.003	2.407
	Materielle anlægsaktiver	8.188.003	2.407
	Anlægsaktiver i alt	8.188.003	2.407
	Udsudte skatteaktiver	0	1
	Andre tilgodehavender	12.131	0
	Periodeafgrænsningsposter	7.300	3
	Tilgodehavender	19.431	5
	Likvide beholdninger	162.064	8
	Omsætningsaktiver i alt	181.496	13
	Aktiver i alt	8.369.499	2.420

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	-46.404	-38
3	Egenkapital i alt	3.596	12
	Hensættelser til udskudt skat	8.500	0
	Hensatte forpligtelser	8.500	0
4	Gæld til realkreditinstitutter	5.377.783	1.753
	Langfristede gældsforpligtelser	5.377.783	1.753
	Gæld til realkreditinstitutter	100.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	5
	Gæld til associerede virksomheder	2.635.250	609
	Selskabsskat	4.664	0
	Anden gæld	199.562	41
	Periodeafgrænsningsposter	25.144	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.979.620	655
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.365.903	2.408
	Passiver i alt	8.369.499	2.420
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016	
	DKK	1.000 DKK	
1 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	4.664	0	
Regulering af udskudt skat	9.800	-1	
Skat af årets resultat i alt	14.464	-1	
2 Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar	2.407.792	0	
Tilgang i årets løb	5.790.378	2.408	
Kostpris 31. december	8.198.169	2.408	
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.019	0	
Årets af- og nedskrivninger	-9.147	-1	
Afskrivninger 31. december	-10.166	-1	
Grunde og bygninger i alt	8.188.003	2.407	
3 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi-	resultat	
	tal		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	-38	12
Årets resultat	0	-8	-8
Egenkapital ultimo	50	-46	4
4 Gæld til realkreditinstitutter			
BRF Kredit opr. 1.836.000 Kirkegade 132	1.836.000	1.836	
Realkr. Danmark opr. 798.000 Rolfsgade 127	793.235	0	
Realkr. Danmark opr. 2.960.000 Vesterhavsgade 40	2.928.837	0	
Værdiregulering ved indregning/primo	-80.289	-83	
Overført til kortfristet gæld	-100.000	0	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.377.783	1.753	

Af den samlede gældsforpligtelse til realkreditinstitutter forfalder 5.110 TDKK. efter mere end 5 år.

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er stillet ejerpantebrev t.kr. 265 med pant i ejendommen Kirkegade 132, 6700 Esbjerg.

Ejendommen er opført under anlægsaktiver til nedskrevet værdi t.kr. 2.412.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er lyst anden hæftelse t. kr. 8 med sikker i vesterhavsgade 47, 3, 21.

Ejendommen er opført under anlægsaktiver til nedskrevet værdi t.kr. 478.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er lyst anden hæftelse t. kr. 8 med sikker i vesterhavsgade 47, 3, 20.

Ejendommen er opført under anlægsaktiver til nedskrevet værdi t.kr. 525.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.477, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 7.183

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter i henhold til lejekontrakter.

Af konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen i den offentlige årsrapport til Erhvervsstyrelsen ikke anført. Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 32.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0-85 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.