

## **Esmann Projektudvikling**

### **ApS**

Aabakken 13

6000 Kolding

CVR-nr. 37834998

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Christoffer Bjørn Esmann

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Esmann Projektudvikling ApS

Aabakken 13

6000 Kolding

CVR-nr.: 37834998

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Christoffer Bjørn Esmann

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Esmann Projektudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30.05.2018

### Direktion

Christoffer Bjørn Esmann

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Esmann Projektudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Esmann Projektudvikling ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige 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, den daglige 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.

Kolding, den 30.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Johnny Normann Krogh  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9692

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drive virksomhed med projektudvikling og formidling af fast ejendom og al hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 612 t.kr. hvilket er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabets ejendom bestemt til videresalg er solgt efter statusdagen. Salgsprisen medfører en avance for selskabet.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>789.188</b>	<b>(37.158)</b>
Andre finansielle omkostninger		(3.320)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>785.868</b>	<b>(37.158)</b>
Skat af årets resultat	2	(173.622)	4.325
<b>Årets resultat</b>		<b>612.246</b>	<b>(32.833)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Overført resultat		512.246	(32.833)
		<b>612.246</b>	<b>(32.833)</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Aktiver bestemt for salg		2.746.116	5.209.987
<b>Varebeholdninger</b>	3	<b>2.746.116</b>	<b>5.209.987</b>
Udskudt skat	4	0	4.325
Andre tilgodehavender		35.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.000</b>	<b>4.325</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>168.370</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.949.486</b>	<b>5.214.312</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.949.486</b>	<b>5.214.312</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		0	37.687
Overført overskud eller underskud		517.100	(32.833)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>667.100</u></b>	<b><u>54.854</u></b>
Anden gæld		0	2.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>
Bankgæld		0	3.046.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	7.658
Skyldig selskabsskat		169.297	0
Anden gæld		2.113.089	105.589
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.282.386</u></b>	<b><u>3.159.458</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.282.386</u></b>	<b><u>5.159.458</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.949.486</u></b>	<b><u>5.214.312</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	37.687	(32.833)	0
Overført fra overkurs	0	0	37.687	0
Overført til reserver	0	(37.687)	0	0
Årets resultat	0	0	512.246	100.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>517.100</b>	<b>100.000</b>
				<b>I alt</b>
				<b>kr.</b>
Egenkapital primo				54.854
Overført fra overkurs				37.687
Overført til reserver				(37.687)
Årets resultat				612.246
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>667.100</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	169.297	(4.325)
Ændring af udskudt skat	<u>4.325</u>	<u>0</u>
	<b><u>173.622</u></b>	<b><u>(4.325)</u></b>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Varebeholdninger</b>		
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>146.803</u>	<u>155.394</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>0</u>	<u>4.325</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.325</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden kortfristet gæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000 t.kr. i handelsejendomme.

Til sikkerhed for engagement i Middelfart Sparekasse A/S og pengecreditor (anden gæld) er opstillet:

- Ejerpantebrev nom. 2.850 t.kr. i handelsejendomme (varelager)

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte handelsejendomme udgør 2.771 t.kr.

Der er indgået aftale om køb af ejendommen Keldetvej 10, 6100 Haderslev med overtagelsesdag 1.4.2018, der er i forbindelse med købet stillet en bankgaranti på nom. 665 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

#### Varebeholdninger

Handelsejendomme anskaffet med salg for øje er opført under varebeholdninger under omsætningsaktiver.

Handelsejendomme måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn. Finansieringsomkostninger indregnes i kostprisen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, der er knyttet til aktiviteter, jf. ovenfor.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.