



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Norgesvej 2  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ESBENSEN EJENDOMME APS**  
**BJERREBYVEJ 94, TÅSINGE, 5700 SVENDBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2018

---

Lars Esbensen Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Esbensen Ejendomme ApS Bjerrebyvej 94, Tåsinge 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 38 69 91 05 Stiftet: 8. juni 2017 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Esbensen Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Norgesvej 2 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Klosterplads 2 5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Esbensen Ejendomme ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 22. marts 2018

Direktion:

---

Lars Esbensen Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejeren i Esbensen Ejendomme ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for Esbensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 22. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Käehne  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne8410

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>39.791</b>
Af- og nedskrivninger.....		-12.654
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>27.137</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.955
Andre finansielle omkostninger.....		-14.132
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>14.960</b>
Skat af årets resultat.....	1	-3.310
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>11.650</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		11.650
<b>I ALT</b> .....		<b>11.650</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		1.487.346
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>1.487.346</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.487.346</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		387.952
Periodeafgrænsningsposter.....		7.700
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>395.652</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>10.610</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>406.262</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.893.608</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		80.000
Overkurs ved emission.....		1.190.160
Overført overskud.....		11.650
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.281.810</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		75.233
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>75.233</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		445.641
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>445.641</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	32.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		11.985
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000
Selskabsskat.....		5.829
Anden gæld.....		2.775
Periodeafgrænsningsposter.....		28.335
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>90.924</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>536.565</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.893.608</b>
<b>Eventualposter mv.....</b>	<b>5</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>6</b>	
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>7</b>	



## NOTER

	2017 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.654	
Regulering af udskudt skat.....	-2.344	
	<b>3.310</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>2</b>
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....	1.500.000	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>1.500.000</b>	
Årets afskrivninger .....	12.654	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>12.654</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	 <b>1.487.346</b>	
 <b>Egenkapital</b>		 <b>3</b>
	Selskabs- Overkurs ved Overført kapital emission overskud I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	80.000 1.190.160 0	1.270.160
Forslag til årets resultatdisponering.....		11.650 11.650
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>80.000 1.190.160 11.650</b>	<b>1.281.810</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		 <b>4</b>
	1/1 2017 31/12 2017 Afdrag Restgæld gæld i alt gæld i alt næste år efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0 477.641 32.000	307.641
	<b>0 477.641 32.000</b>	<b>307.641</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>		 <b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut på 478 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.500 tkr. pr. 31. december 2017.		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er afgivet ejerpantebrev på 255 tkr.		

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

7

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Esbensen Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoresultat ejendomsdrift

Nettoresultat omfatter lejeindtægt og driftsomkostninger vedrørende ejendommene Bjerrebyvej 122-124. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-50 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.