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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

ESBENSEN EJENDOMME APS

BJERREBYVEJ 94, TÅSINGE, 5700 SVENDBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. marts 2020

_____
Lars Esbensen Nielsen

CVR-NR. 38 69 91 05

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9-10
Anvendt regnskabspraksis	11-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Lars Esbensen Nielsen	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg	
Pengeinstitut	Sydbank Klosterplads 2 5700 Svendborg	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 30. januar 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 30. januar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Duedahl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11644

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**36.527**	**46.748**
Af- og nedskrivninger		-12.656	-12.656
DRIFTSRESULTAT		**23.871**	**34.092**
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder		242.015	43.793
Andre finansielle indtægter	1	8.213	7.772
Andre finansielle omkostninger		-9.048	-27.091
RESULTAT FØR SKAT		**265.051**	**58.566**
Skat af årets resultat	2	-5.101	-7.512
ÅRETS RESULTAT		**259.950**	**51.054**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Ekstraordinært udbytte		24.759	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		242.015	43.793
Overført resultat		-6.824	7.261
I ALT		**259.950**	**51.054**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		1.462.034	1.474.690
Materielle anlægsaktiver	3	**1.462.034**	**1.474.690**
Kapitalandele i dattervirksomheder		641.168	399.153
Finansielle anlægsaktiver	4	**641.168**	**399.153**
ANLÆGSAKTIVER		**2.103.202**	**1.873.843**
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		355.688	396.177
Periodeafgrænsningsposter		7.982	10.799
Tilgodehavender		**363.670**	**406.976**
Likvide beholdninger		**22.152**	**17.994**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**385.822**	**424.970**
AKTIVER		**2.489.024**	**2.298.813**

PASSIVER			
Selskabskapital		60.000	60.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		285.808	43.793
Overført overskud		1.577.607	1.584.431
EGENKAPITAL	6	**1.923.415**	**1.688.224**
Hensættelse til udskudt skat		70.544	72.889
HENSATTE FORPLIGTELSER		**70.544**	**72.889**
Gæld til realkreditinstitutter		384.667	415.178
Langfristede gældsforpligtelser	7	**384.667**	**415.178**
Kortfristet del af langfristet gæld	7	32.000	32.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.040	26.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.125	10.000
Selskabsskat		2.863	10.131
Skyldigt sambeskatningsbidrag		3.714	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2	17.497
Anden gæld		6.684	5.884
Periodeafgrænsningsposter		20.970	20.970
Kortfristede gældsforpligtelser		**110.398**	**122.522**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**495.065**	**537.700**
PASSIVER		**2.489.024**	**2.298.813**

Eventualposter mv.	8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Medarbejderforhold	10

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.322	7.772	
Finansielle indtægter i øvrigt	891	0	
	8.213	**7.772**	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	7.446	9.856	
Regulering af udskudt skat	-2.345	-2.344	
	5.101	**7.512**	

Materielle anlægsaktiver 3

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019	1.500.000
Kostpris 31. december 2019	**1.500.000**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	25.310
Årets afskrivninger	12.656
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	**37.966**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	**1.462.034**

Finansielle anlægsaktiver 4

	Kapitalandele i datter-virksomheder
Kostpris 1. januar 2019	355.360
Kostpris 31. december 2019	**355.360**
Opskrivninger 1. januar 2019	48.699
Årets resultat	246.921
Opskrivninger 31. december 2019	**295.620**
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. januar 2019	4.906
Afskrivninger på goodwill	4.906
Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2019	**9.812**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	**641.168**

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse 5

Der er i året ydet lån til direktionen på i alt 18.183 kr. Udlånet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10,05 %. Udlånet er indfriet i året.

NOTER

Note

Egenkapital 6

	Selskabs-kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	60.000	43.793	1.584.431	0	1.688.224
Forslag til resultatdisponering..		242.015	-6.824	24.759	259.950
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-24.759	-24.759
Egenkapital 31. december 2019.....	**60.000**	**285.808**	**1.577.607**	**0**	**1.923.415**

Langfristede gældsforpligtelser 7

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	416.667	32.000	256.667	447.178	32.000
	416.667	**32.000**	**256.667**	**447.178**	**32.000**

Eventualposter mv. 8

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 3 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut på 417 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.462 tkr. pr. 31. december 2019.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinsitut er afgivet ejerpantebrev på 255 tkr.

Medarbejderforhold 10

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2018: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Esbensen Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoresultat ejendomsdrift
Nettoresultat omfatter lejeindtægt og driftsomkostninger vedrørende ejendommene Bjerrebyvej 122-124.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder
I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser
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.