
ESM Erhverv ApS

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 32 34 88 66

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/5 2015

Jan Sandahl Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for ESM Erhverv ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11. maj 2015

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i ESM Erhverv ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ESM Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for kapitaltab. Ledelsen bedømmer, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab i de kommende år og aflægger derfor i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Selskabets bankforbindelse har bekræftet opretholdelsen af de nuværende kreditter.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 11. maj 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ESM Erhverv ApS
Sandagervej 10
7400 Herning

Telefon: 23 23 88 50
E-mail: jan@ejmidtjylland.dk

CVR-nr.: 32 34 88 66
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 26. oktober 2012
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: Herning

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
Postboks 160
6900 Skjern
Telefon 96 80 10 00
Telefax 96 80 10 01
www.pwc.dk

Advokat

Kirk Larsen & Ascanius
Bredgade 46, 1
6900 Skjern

Pengeinstitut

Basisbank
Teglholm Allé 15
2450 København SV

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på DKK 29.529, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på DKK 144.176.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt egenkapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119. Kapitalen forventes reetableret via fremtidig positiv indtjening.

Endvidere forventer ledelsen, at selskabet vil realisere et positivt resultat i 2015.

Der henvises til note 1 for beskrivelse af selskabets tiltag til fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

| | Note | 2014 DKK | 26/10 2012 - 31/12 2013 DKK |
|--|------|----------------|-----------------------------------|
| Bruttotab efter værdireguleringer | | -24.257 | -243.658 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 211 |
| Finansielle omkostninger | | -12.295 | -6.100 |
| Resultat før skat | | -36.552 | -249.547 |
| Skat af årets resultat | 2 | 7.023 | 54.901 |
| Årets resultat | | -29.529 | -194.646 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------------|--|----------------|-----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | -29.529 | -194.646 |
| | | -29.529 | -194.646 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2014 DKK | 2013 DKK |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 16.192.496 | 15.945.542 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 16.192.496 | 15.945.542 |
| Anlægsaktiver | | 16.192.496 | 15.945.542 |
| Andre tilgodehavender | | 16.910 | 79.368 |
| Udskudt skatteaktiv | 4 | 61.924 | 54.901 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 34.190 | 78.816 |
| Tilgodehavender | | 113.024 | 213.085 |
| Omsætningsaktiver | | 113.024 | 213.085 |
| Aktiver | | 16.305.520 | 16.158.627 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2014 DKK | 2013 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | -224.176 | -194.646 |
| Egenkapital | 5 | -144.176 | -114.646 |
| Kreditinstitutter | | 15.500.000 | 15.500.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 15.500.000 | 15.500.000 |
| Kreditinstitutter | | 233.040 | 198.914 |
| Depositum | | 491.900 | 330.650 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 204.256 | 223.709 |
| Anden gæld | | 20.500 | 20.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 949.696 | 773.273 |
| Gældsforpligtelser | | 16.449.696 | 16.273.273 |
| Passiver | | 16.305.520 | 16.158.627 |
| Going concern | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Ejerforhold | 7 | | |

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at selskabet vil realisere et positivt og tilfredsstillende resultat i 2015 og fremover.

Ledelsen forventer således, at kapitalen reetableres via indtjeningen de kommende år.

Selskabet er afhængig af en opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter. Selskabets bankforbindelse har bekræftet opretholdelsen af de nuværende kreditter.

Det er ledelsens vurdering at der vil være tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje.

| | <u>2014</u> DKK | <u>26/10 2012 - 31/12 2013</u> DKK |
|---------------------------------|--------------------|---|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | -7.023 | -54.901 |
| | <u>-7.023</u> | <u>-54.901</u> |

3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> DKK |
|--|---|
| Værdi 1. januar 2014 | 15.945.542 |
| Tilgang i årets løb | <u>246.954</u> |
| Værdi 31. december 2014 | <u>16.192.496</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014 | <u>16.192.496</u> |

Noter til årsrapporten

| | 2014 | 2013 | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| | DKK | DKK | |
| 4 Hensættelse til udskudt skat | | | |
| Materielle anlægsaktiver | 229.638 | 114.000 | |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel | -291.562 | -168.901 | |
| Overført til udskudt skatteaktiv | 61.924 | 54.901 | |
| | 0 | 0 | |
| Udskudt skatteaktiv | | | |
| Opgjort skatteaktiv | 61.924 | 54.901 | |
| Regnskabsmæssig værdi | 61.924 | 54.901 | |
| 5 Egenkapital | | | |
| | Selskabskapital | Overført | I alt |
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar 2014 | 80.000 | -194.647 | -114.647 |
| Årets resultat | 0 | -29.529 | -29.529 |
| Egenkapital 31. december 2014 | 80.000 | -224.176 | -144.176 |

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitut:

| | | |
|--|------------|------------|
| Ejerpantebreve på nom. 21.395 TDKK i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 16.192.496 | 15.945.542 |
|--|------------|------------|

7 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Ejendomsselskabet Midtjylland ApS, Sandagervej 10, 7400 Herning

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ESM Erhverv ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og distribution samt kontorhold m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Regnskabspraksis

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsaktiver”.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Finansielle omkostninger”.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.