

# **ESLA Ejendomsselskab ApS**

CVR-nr. 12 29 57 82

## **Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.06.14

Lars Jørgensen  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**Aarhus**  
Dusager 16  
8200 Aarhus N

Tel.: 87 32 57 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Selskabet**

---

ESLA Ejendomsselskab ApS  
c/o Laros A/S  
Randersvej 204  
8200 Aarhus N  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 12 29 57 82

---

**Direktion**

---

Lars Jørgensen

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for ESLA Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 7. april 2014

**Direktionen**

Lars Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i ESLA Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ESLA Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 revisorerets 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 7. april 2014

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carl Verner Christiansen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 3.812.914 mod DKK 5.125.497 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.240.192.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2013 DKK	2012 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.410.220</b>	<b>2.294.679</b>
1	Personaleomkostninger	-401.115	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>2.009.105</b>	<b>2.294.679</b>
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	2.100.000	5.400.000
	Regulering af gæld til dagsværdi	-46.780	60.978
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.062.325</b>	<b>7.755.657</b>
2	Andre finansielle indtægter	38.826	150.141
	Andre finansielle omkostninger	-695.562	-1.090.526
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-656.736</b>	<b>-940.385</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.405.589</b>	<b>6.815.272</b>
3	Skat af årets resultat	407.325	-1.689.775
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.812.914</b>	<b>5.125.497</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
	Overført resultat	3.812.914	125.497
	<b>I alt</b>	<b>3.812.914</b>	<b>5.125.497</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	62.000.000	59.900.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>62.000.000</b>	<b>59.900.000</b>
	Andre tilgodehavender	43.980	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>43.980</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>62.043.980</b>	<b>59.900.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	83.058	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.758.201
	Andre tilgodehavender	311.295	311.958
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>394.353</b>	<b>3.070.159</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>139.524</b>	<b>922.593</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>533.877</b>	<b>3.992.752</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>62.577.857</b>	<b>63.892.752</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	4.040.192	227.278
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.240.192</b>	<b>5.427.278</b>
	Hensættelser til udskudt skat	9.214.000	9.945.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.214.000</b>	<b>9.945.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	46.448.945	46.402.166
	Kreditinstitutter i øvrigt	344.460	474.286
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>46.793.405</b>	<b>46.876.452</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	83.000	83.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.121.673	1.101.287
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	150.761	47.837
	Gæld til tilknyttede virksomheder	552.992	0
	Selskabsskat	323.675	334.650
	Anden gæld	98.159	77.248
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.330.260</b>	<b>1.644.022</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.123.665</b>	<b>48.520.474</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>62.577.857</b>	<b>63.892.752</b>
<b>6</b>	Eventualforpligtelser		
<b>7</b>	Sikkerhedsstillelser		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

1. Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten fra 25% til 22% over en 3-årig periode er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de ændrede skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på t.DKK 1.259. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen er forøget med t.DKK 1.259 som følge af det ændrede skøn.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ejendommenes diskonteringsfaktor er 4,50%.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

---

	2013	2012
	DKK	DKK

---

**1. Personaleomkostninger**

Lønninger	298.340	0
Pensioner	400	0
Andre omkostninger til social sikring	8.407	0
Personaleomkostninger i øvrigt	93.968	0
I alt	401.115	0

---

**2. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	32.583	136.473
Øvrige finansielle indtægter	6.243	13.668
I alt	38.826	150.141

---

**3. Skatter**

Årets aktuelle skat	323.675	334.650
Årets udskudte skat	-731.000	1.355.125
I alt	-407.325	1.689.775

---

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>			
Saldo pr. 01.01.12	200.000	101.781	1.800.000
Betalt udbytte	0	0	-1.800.000
Forslag til resultatdisponering	0	125.497	5.000.000
Saldo pr. 31.12.12	200.000	227.278	5.000.000

*Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*

Saldo pr. 01.01.13	200.000	227.278	5.000.000
Betalt udbytte	0	0	-5.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	3.812.914	0
Saldo pr. 31.12.13	200.000	4.040.192	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	0	46.448.945	46.402.166
Kreditinstitutter i øvrigt	83.000	427.460	557.286
I alt	83.000	46.876.405	46.959.452

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 0 på balancedagen.

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 46.449 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 62.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 665, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 62.000. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 665 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.