

**ES INVEST I ApS**  
Pilestræde 21, 3. 4.  
1112 København K  
CVR-nr. 21488992

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Steen Borg

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

ES INVEST I ApS  
Pilestræde 21, 3. 4.  
1112 København K

CVR-nr.: 21488992  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Steen Borg

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for ES INVEST I 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.05.2019

### Direktion

Steen Borg

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i ES INVEST I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ES INVEST I ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28.05.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Torben Skov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19689

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed som holdingsselskab og besidde og drive ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 422 t.kr. mod et underskud i 2017 på 822 t.kr. Selskabets egenkapital udgør pr. balancedagen 11.383 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(421.241)</b>	<b>(1.178)</b>
Personaleomkostninger	1	0	(74)
Af- og nedskrivninger		<u>0</u>	<u>479</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(421.241)</b>	<b>(773)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(291)	(5)
Andre finansielle indtægter		13.379	48
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(24.865)	(25)
Andre finansielle omkostninger		<u>(14.196)</u>	<u>(107)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(447.214)</b>	<b>(862)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>24.915</u>	<u>40</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>(422.299)</b>	<b>(822)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.200
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(291)	(5)
Overført resultat		<u>(1.422.008)</u>	<u>(2.017)</u>
		<b>(422.299)</b>	<b>(822)</b>
<b>Udbytte udloddet efter balancedagen</b>			
Ekstraordinært udbytte		<u>1.200.000</u>	<u>1.500.000</u>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37.000	37
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>37.000</b>	<b>37</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.513.786	1.514
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.513.786</b>	<b>1.514</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.550.786</b>	<b>1.551</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		8.000.000	8.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>8.000.000</b>	<b>8.000</b>
Andre tilgodehavender		35.307	50
Tilgodehavende selskabsskat		0	2
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		24.915	40
<b>Tilgodehavender</b>		<b>60.222</b>	<b>92</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	702
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>702</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.343.531</b>	<b>5.504</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.403.753</b>	<b>14.298</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.954.539</b>	<b>15.849</b>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.386.960	1.387
Overført overskud eller underskud		8.795.761	10.218
Foreslået ekstraordinært udbytte		0	1.500
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.200
<b>Egenkapital</b>		<b><u>11.382.721</u></b>	<b><u>14.505</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.625	57
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.166.066	1.196
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		334.123	91
Anden gæld		4	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.571.818</u></b>	<b><u>1.344</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.571.818</u></b>	<b><u>1.344</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>12.954.539</u></b>	<b><u>15.849</u></b>
Eventualforpligtelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	1.387.251	10.217.769	1.500.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(1.500.000)
Årets resultat	0	(291)	(1.422.008)	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.386.960</b>	<b>8.795.761</b>	<b>0</b>
			<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo			1.200.000	14.505.020
Udbetalt ordinært udbytte			(1.200.000)	(1.200.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(1.500.000)
Årets resultat			1.000.000	(422.299)
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>1.000.000</b>	<b>11.382.721</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	0	74
	<b>0</b>	<b>74</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Refusion i sambeskatning	(24.915)	(40)
	<b>(24.915)</b>	<b>(40)</b>
		<b>Andre</b>
		<b>anlæg,</b>
		<b>drifts-</b>
		<b>materiel og</b>
		<b>inventar</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		128.298
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>128.298</b>
Af- og nedskrivninger primo		(91.298)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(91.298)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>37.000</b>

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	126.826
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>126.826</b>
Opskrivninger primo	1.387.251
Valutakursreguleringer	4.555
Andel af årets resultat	(4.846)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.386.960</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.513.786</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
ES Invest II ApS	København	ApS	100,0

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler.

## 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.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling og eksterne omkostninger.

#### Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af handelsvarer omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelse af lagre af handelsvarer. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige

## Anvendt regnskabspraksis

andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomme til videresalg og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 nominel værdi.