

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

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Steen Borg

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

ES Invest I ApS  
Pilestræde 21, 3.  
1112 København K

CVR-nr.: 21488992  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17.06.2016

### Direktion

Steen Borg

## **Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i ES Invest I ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for ES Invest I ApS for regnskabsperioden ES Invest I ApS på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 delårsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17.06.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Skov  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed som holdingselskab samt at besidde og drive ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Periodens resultat udviser et underskud på 1.371 t.kr., mod et underskud på 1.551 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør 18.973 t.kr. pr. 31.12.15

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

ES Invest I ApS har med henvisning til årsregnskabsloven § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 varer under fremstilling og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning og indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendom 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 og immaterielle 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 og immaterielle anlægsaktiver.

### **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 renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen 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, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag for regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

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 tillæg af opskrivninger og 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 efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes og måles til kostpris på balancedagen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(422.785)</b>	<b>(416)</b>
Personaleomkostninger	1	(904.819)	(905)
Af- og nedskrivninger		<u>(82.809)</u>	<u>(88)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.410.413)</b>	<b>(1.409)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		28.066	287
Andre finansielle indtægter	2	140.546	148
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(26.954)	(844)
Andre finansielle omkostninger		<u>(22.582)</u>	<u>(25)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(1.291.337)</b>	<b>(1.843)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(79.846)</u>	<u>292</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.371.183)</u></b>	<b><u>(1.551)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		500.000	1.900
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		28.066	343
Overført resultat		<u>(1.899.249)</u>	<u>(3.794)</u>
		<b><u>(1.371.183)</u></b>	<b><u>(1.551)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		3.840.883	3.918
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37.000	42
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>3.877.883</u></b>	<b><u>3.960</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.626.041	1.594
Andre værdipapirer og kapitalandele		500.000	500
Udskudt skat		7.082	153
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>2.133.123</u></b>	<b><u>2.247</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>6.011.006</u></b>	<b><u>6.207</u></b>
Fremstillede varer og handelsvarer		8.571.603	8.455
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>8.571.603</u></b>	<b><u>8.455</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	266
Andre tilgodehavender		78.976	40
Tilgodehavende selskabsskat	6	70.981	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	165
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>149.957</u></b>	<b><u>471</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		488.490	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>488.490</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>7.105.961</u></b>	<b><u>9.318</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>16.316.011</u></b>	<b><u>18.244</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>22.327.017</u></b>	<b><u>24.451</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.499.215	1.467
Overført overskud eller underskud		16.773.336	18.672
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>500.000</u>	<u>1.900</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>18.972.551</u></b>	<b><u>22.239</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.100.000</u>	<u>2.100</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>2.100.000</u></b>	<b><u>2.100</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		815.098	0
Anden gæld		<u>439.368</u>	<u>112</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.254.466</u></b>	<b><u>112</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.354.466</u></b>	<b><u>2.212</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>22.327.017</u></b>	<b><u>24.451</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2015

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	1.467.102	18.672.585	1.900.000	22.239.687
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.900.000)	(1.900.000)
Valutakursreguleringer	0	4.047	0	0	4.047
Årets resultat	0	28.066	(1.899.249)	500.000	(1.371.183)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.499.215</b>	<b>16.773.336</b>	<b>500.000</b>	<b>18.972.551</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og løn	900.000	900
Andre omkostninger til social sikring	4.819	5
	<b>904.819</b>	<b>905</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	63
Renteindtægter i øvrigt	10.360	5
Dagsværdireguleringer	86.625	0
Øvrige finansielle indtægter	43.561	80
	<b>140.546</b>	<b>148</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(65.481)	(230)
Ændring af udskudt skat	145.327	(72)
Effekt af ændrede skattesatser	0	10
	<b>79.846</b>	<b>(292)</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	4.227.393	128.298
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.227.393</b>	<b>128.298</b>
Af- og nedskrivninger primo	(309.208)	(85.791)
Årets afskrivninger	(77.302)	(5.507)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(386.510)</b>	<b>(91.298)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.840.883</b>	<b>37.000</b>

## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</b>	<b>Udskudt skat kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	126.826	500.000	152.409
Afgange	0	0	(145.327)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>126.826</b>	<b>500.000</b>	<b>7.082</b>
Opskrivninger primo	1.467.102	0	0
Valutakursreguleringer	4.047	0	0
Andel af årets resultat	28.066	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.499.215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.626.041</b>	<b>500.000</b>	<b>7.082</b>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Dattervirksomheder:					
ES Invest II ApS	København	ApS	100,00	1.626.041	28.066

## 6. Tilgodehavende selskabsskat

I posten tilgodehavende selskabsskat indgår tilgodehavende sambeskatningsbidrag på kr. 65.481.

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	2.100.000	2.100.000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.100.000</b>

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med indkomståret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der tinglyst et skadesløsbrev på nom. 25.000 kr

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen på 2.100 t.kr. Der er endvidere tinglyst uudnyttede ejerpantebreve på 2.350 t.kr.