

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2018

Dirigent

Navn: Steen Borg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ES Invest I ApS

Pilestræde 21, 3.

1112 København K

CVR-nr.: 21488992

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Steen Borg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06.06.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 06.06.2018

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 822 t.kr. mod et underskud i 2016 på 1.645 t.kr. Selskabets egenkapital udgør pr 31.12.2017 14.505 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttotab		(1.178.593)	(358)
Personaleomkostninger	1	(74.029)	(1.104)
Af- og nedskrivninger		<u>479.263</u>	<u>(77)</u>
Driftsresultat		(773.359)	(1.539)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(4.816)	(107)
Andre finansielle indtægter		47.023	73
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(24.825)	(17)
Andre finansielle omkostninger		<u>(106.644)</u>	<u>(101)</u>
Resultat før skat		(862.621)	(1.691)
Skat af årets resultat	2	<u>40.436</u>	<u>46</u>
Årets resultat		(822.185)	(1.645)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.500
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(4.816)	(107)
Overført resultat		<u>(2.017.369)</u>	<u>(3.038)</u>
		(822.185)	(1.645)
Udbytte udloddet efter balancedagen			
Ekstraordinært udbytte		<u>1.500.000</u>	<u>0</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Grunde og bygninger		0	3.763
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37.000	37
Materielle anlægsaktiver	3	37.000	3.800
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.514.077	1.519
Finansielle anlægsaktiver	4	1.514.077	1.519
Anlægsaktiver		1.551.077	5.319
Fremstillede varer og handelsvarer		8.000.000	8.572
Varebeholdninger		8.000.000	8.572
Andre tilgodehavender		50.142	96
Tilgodehavende selskabsskat		2.310	3
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		40.436	53
Tilgodehavender		92.888	152
Andre værdipapirer og kapitalandele		701.525	648
Værdipapirer og kapitalandele		701.525	648
Likvide beholdninger		5.503.441	5.659
Omsætningsaktiver		14.297.854	15.031
Aktiver		15.848.931	20.350

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.387.251	1.392
Overført overskud eller underskud		10.217.769	13.735
Foreslået ekstraordinært udbytte		1.500.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.500
Egenkapital		14.505.020	16.827
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.100
Langfristede gældsforpligtelser		0	2.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.200	70
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.196.030	1.243
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		90.681	48
Anden gæld		0	62
Kortfristede gældsforpligtelser		1.343.911	1.423
Gældsforpligtelser		1.343.911	3.523
Passiver		15.848.931	20.350
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	200.000	1.392.067	13.735.138	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	(4.816)	(3.517.369)	1.500.000
Egenkapital ultimo	200.000	1.387.251	10.217.769	1.500.000
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			1.500.000	16.827.205
Udbetalt ordinært udbytte			(1.500.000)	(1.500.000)
Årets resultat			1.200.000	(822.185)
Egenkapital ultimo			1.200.000	14.505.020

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	73.745	1.099
Andre omkostninger til social sikring	284	5
	74.029	1.104
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	0	7
Refusion i sambeskatning	(40.436)	(53)
	(40.436)	(46)
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.227.393	128.298
Afgange	(4.227.393)	0
Kostpris ultimo	0	128.298
Af- og nedskrivninger primo	(463.812)	(91.298)
Tilbageførsel ved afgang	463.812	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(91.298)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	37.000

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	126.826
Kostpris ultimo	126.826
Opskrivninger primo	1.392.067
Valutakursreguleringer	2.145
Andel af årets resultat	(6.961)
Opskrivninger ultimo	1.387.251
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.514.077

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

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

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.

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 i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 nominel værdi.