

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

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2017

### **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 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

ES Invest I ApS

Pilestræde 21, 3.

1112 København K

CVR-nr.: 21488992

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.05.2017

**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 01.01.2016 - 31.12.2016 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 30.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov

statsautoriseret revisor

## 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 1.645 t.kr. mod et underskud i 2015 på 1.371 t.kr. Selskabets egenkapital udgør pr 31.12.2016 16.827 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(355.598)</b>	<b>(422)</b>
Personaleomkostninger	1	(1.104.340)	(905)
Af- og nedskrivninger		<u>(77.302)</u>	<u>(83)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.537.240)</b>	<b>(1.410)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(107.148)	28
Andre finansielle indtægter		71.575	141
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(16.872)	(27)
Andre finansielle omkostninger		<u>(101.076)</u>	<u>(23)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.690.761)</b>	<b>(1.291)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>45.415</u>	<u>(80)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.645.346)</u></b>	<b><u>(1.371)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	500
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(107.148)	28
Overført resultat		<u>(3.038.198)</u>	<u>(1.899)</u>
		<b><u>(1.645.346)</u></b>	<b><u>(1.371)</u></b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		3.763.581	3.840
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37.000	37
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>3.800.581</u></b>	<b><u>3.877</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.518.893	1.626
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	500
Udskudt skat		0	7
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b><u>1.518.893</u></b>	<b><u>2.133</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>5.319.474</u></b>	<b><u>6.010</u></b>
Fremstillede varer og handelsvarer		8.571.603	8.572
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>8.571.603</u></b>	<b><u>8.572</u></b>
Andre tilgodehavender		96.169	79
Tilgodehavende selskabsskat		3.446	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		52.502	71
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>152.117</u></b>	<b><u>150</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		647.970	488
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>647.970</u></b>	<b><u>488</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.659.097</u></b>	<b><u>7.106</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>15.030.787</u></b>	<b><u>16.316</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>20.350.261</u></b>	<b><u>22.326</u></b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.392.067	1.499
Overført overskud eller underskud		13.735.138	16.773
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	500
<b>Egenkapital</b>		<b><u>16.827.205</u></b>	<b><u>18.972</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.100.000	2.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>2.100.000</u></b>	<b><u>2.100</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.242.594	815
Anden gæld		119.962	439
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.423.056</u></b>	<b><u>1.254</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.523.056</u></b>	<b><u>3.354</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>20.350.261</u></b>	<b><u>22.326</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	1.499.215	16.773.336	500.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(500.000)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(107.148)</u>	<u>(3.038.198)</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>1.392.067</u></b>	<b><u>13.735.138</u></b>	<b><u>1.500.000</u></b>
				<b><u>I alt kr.</u></b>
Egenkapital primo				18.972.551
Udbetalt ordinært udbytte				(500.000)
Årets resultat				<u>(1.645.346)</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b><u>16.827.205</u></b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.098.864	900
Andre omkostninger til social sikring	5.476	5
	<b>1.104.340</b>	<b>905</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	7.082	145
Regulering vedrørende tidligere år	5	0
Refusion i sambeskatning	(52.502)	(65)
	<b>(45.415)</b>	<b>80</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. 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	(386.510)	(91.298)
Årets afskrivninger	(77.302)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(463.812)</b>	<b>(91.298)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.763.581</b>	<b>37.000</b>

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>	<b>Udskudt skat kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	126.826	500.000	7.082
Afgange	0	(500.000)	(7.082)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>126.826</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	1.499.215	0	0
Valutakursreguleringer	(6.122)	0	0
Andel af årets resultat	(101.026)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.392.067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.518.893</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
ES Invest II ApS	København	ApS	100,0	1.518.893	(101.026)

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	2.100.000
	<b>2.100.000</b>

## 6. 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.

## Noter

### **7. 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 ejerpan-  
tebreve på 2.350 t.kr.

## 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.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Der afskrives ikke på grunde.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

### **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.