



ESA 2 ApS

c/o DEAS
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 27015646

Årsrapport

01-10-2015 - 30-09-2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 06-01-2017

Palle Eilskov Jessen
Dirigent

Bent Pedersen, registreret revisor
Råmosevej 11 A, 4672 Klippinge
Tlf. 56 57 95 47 • Fax 56 57 95 49
bprevision@mail.dk • www.bp-revision.dk

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4 |
| Virksomhedsoplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter..... | 13 |

ESA 2 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 for ESA 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 21-12-2016

Direktion

Palle Eilskov Jessen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ESA 2 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ESA 2 ApS for regnskabsåret 2015/16. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet.

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisoreres etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Klippinge, den 21-12-2016

bp-revision
registrerede revisorer FSR
CVR-nr. 15735376

Bent Pedersen
registreret revisor FSR

ESA 2 ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|--------------|---|
| Virksomheden | ESA 2 ApS c/o DEAS Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg |
| CVR-nr. | 27015646 |
| Regnskabsår | 01-10-2015 - 30-09-2016 |
| Direktion | Palle Eilskov Jessen |
| Revisor | bp-revision registrerede revisorer FSR Råmosevej 11A 4672 Klippinge CVR-nr.: 15735376 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 udviser et resultat på kr. 2.057.074, og selskabets balance pr. 30-09-2016 udviser en balancesum på kr. 9.368.938, og en egenkapital på kr. 855.614.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for ESA 2 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter driftsomkostninger til vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme 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. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

ESA 2 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|------|------------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 764.718 | 74.874 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 1.934.216 | 0 |
| Driftsresultat | | <u>2.698.934</u> | <u>74.874</u> |
| Finansielle indtægter | | 0 | 336 |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>-87.016</u> | <u>-137.096</u> |
| Resultat før skat | | 2.611.918 | -61.886 |
| Skat af årets resultat | | <u>-554.844</u> | <u>23.443</u> |
| Årets resultat | | <u>2.057.074</u> | <u>-38.443</u> |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser | | 2.500.000 | 0 |
| Overført resultat | | <u>-442.926</u> | <u>-38.443</u> |
| Resultatdesponering | | <u>2.057.074</u> | <u>-38.443</u> |

Balance 30. september 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 2 | 6.619.846 | 10.385.630 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>6.619.846</u> | <u>10.385.630</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>6.619.846</u> | <u>10.385.630</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 39.154 | 14.175 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.500.000 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 5.000 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.514 | 2.489 |
| Tilgodehavender | | <u>2.546.668</u> | <u>16.664</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>202.424</u> | <u>379.906</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>2.749.092</u> | <u>396.570</u> |
| Aktiver | | <u>9.368.938</u> | <u>10.782.200</u> |

Balance 30. september 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 3 | 126.000 | 126.000 |
| Overført resultat | 4 | 729.614 | 1.172.540 |
| Egenkapital | | <u>855.614</u> | <u>1.298.540</u> |
| Hensættelser til udskudt skat | | 838.390 | 1.059.750 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>838.390</u> | <u>1.059.750</u> |
| Gæld til banker | | 4.177.293 | 6.947.293 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>4.177.293</u> | <u>6.947.293</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 100.000 | 200.000 |
| Deposita | | 104.940 | 319.712 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 21.000 | 325.436 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 595.675 |
| Selskabsskat | | 737.068 | 4.900 |
| Anden gæld | | 34.633 | 30.894 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 2.500.000 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.497.641</u> | <u>1.476.617</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>7.674.934</u> | <u>8.423.910</u> |
| Passiver | | <u>9.368.938</u> | <u>10.782.200</u> |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |

Noter

| | 2015/16 | 2014/15 |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| 1. Finansielle omkostninger | | |
| Renter mellemregning | 0 | 13.504 |
| Renter bank | 86.893 | 123.439 |
| Renter og gebyr SKAT | 123 | 153 |
| Rentetillæg selskabsskat | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger i alt | <u>87.016</u> | <u>137.096</u> |
| 2. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris primo | 7.385.630 | 7.385.630 |
| Afgang i årets løb | -3.765.784 | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>3.619.846</u> | <u>7.385.630</u> |
| Dagsværdireguleringer primo | 3.000.000 | 3.000.000 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | <u>3.000.000</u> | <u>3.000.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>6.619.846</u> | <u>10.385.630</u> |
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Saldo primo | 126.000 | 126.000 |
| Saldo ultimo | <u>126.000</u> | <u>126.000</u> |

Selskabskapitalen består af 126 anparter á nominelt 1.000 kr.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Overført resultat

| | | |
|---------------|----------------|------------------|
| Saldo primo | 1.172.540 | 1.210.983 |
| Årets tilgang | -442.926 | -38.443 |
| Saldo ultimo | <u>729.614</u> | <u>1.172.540</u> |

5. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|-----------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til banker | 4.177.293 | 100.000 | 3.777.293 |
| | <u>4.177.293</u> | <u>100.000</u> | <u>3.777.293</u> |

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.042.000 kr., der giver pant i selskabets grunde og bygninger.
Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld.