



ESA 2 ApS

c/o DEAS
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 27015646

Årsrapport

01-10-2016 - 30-06-2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-10-2017

Palle Eilskov Jessen
Dirigent

Bent Pedersen, registreret revisor FDR
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	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter.....	14

ESA 2 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2016 - 30-06-2017 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. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2016 - 30-06-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 12-10-2017

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 2016/17. 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 et 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Klippinge, den 12-10-2017

bp-revision

registrerede revisorer FSR

godkendt revisionsfirma

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	01-10-2016 - 30-06-2017
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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 7,3% og værdien er fastansat til 6,6 mio. kr. Ved en afkastprocent 6,8% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 7,1 mio. kr. og ved en afkastprocent på 7,8% være 6,2 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 0,5 mio. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 7,3% (7,3% i 2015/16), at værdien på 6,9 mio. kr. (6,9 mio. kr. i 2015/16) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Usædvanlige forhold

På grund af omlægning af regnskabsår, udgør denne regnskabsperiode 9 måneder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. 215.705, og selskabets balance pr. 30-06-2017 udviser en balancesum på kr. 6.770.985, og en egenkapital på kr. 1.071.319.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for ESA 2 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende ny Årsregnskabslov

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- "Selskabsskat" indregnes i "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring" mod tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld.
- Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapital. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtelse.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset. Ændringen har ikke haft påvirkning på årets resultat eller balancesummen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse, renovation samt forsikringer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 7 og 8 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejeres soliditet, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

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.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		319.024	764.718
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.934.216
Driftsresultat		<u>319.024</u>	<u>2.698.934</u>
Andre finansielle indtægter		213	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-42.767</u>	<u>-87.016</u>
Resultat før skat		<u>276.470</u>	<u>2.611.918</u>
Skat af årets resultat		<u>-60.765</u>	<u>-554.844</u>
Årets resultat		<u>215.705</u>	<u>2.057.074</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	2.500.000
Overført resultat		<u>215.705</u>	<u>-442.926</u>
Resultatdisponering		<u>215.705</u>	<u>2.057.074</u>

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>6.619.846</u>	<u>6.619.846</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.619.846</u>	<u>6.619.846</u>
Anlægsaktiver		<u>6.619.846</u>	<u>6.619.846</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.674	34.070
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.500.000
Andre tilgodehavender		12.613	10.084
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.250</u>	<u>2.514</u>
Tilgodehavender		<u>38.537</u>	<u>2.546.668</u>
Likvide beholdninger		<u>112.602</u>	<u>202.424</u>
Omsætningsaktiver		<u>151.139</u>	<u>2.749.092</u>
Aktiver		<u>6.770.985</u>	<u>9.368.938</u>

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	126.000	126.000
Overført resultat	4	945.319	729.614
Udbytte for regnskabsåret	5	0	2.500.000
Egenkapital		<u>1.071.319</u>	<u>3.355.614</u>
Hensættelser til udskudt skat		<u>858.345</u>	<u>838.390</u>
Hensatte forpligtelser		<u>858.345</u>	<u>838.390</u>
Gæld til banker		<u>3.979.858</u>	<u>4.177.293</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.979.858</u>	<u>4.177.293</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		190.000	100.000
Deposita		106.740	104.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.813	21.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		503.100	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		<u>40.810</u>	<u>771.701</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>861.463</u>	<u>997.641</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.841.321</u>	<u>5.174.934</u>
Passiver		<u>6.770.985</u>	<u>9.368.938</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2016/17	2015/16	
1. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3.100	0	
Andre finansielle omkostninger	39.667	87.016	
Finansielle omkostninger i alt	<u>42.767</u>	<u>87.016</u>	
2. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	3.619.846	7.385.630	
Afgang i årets løb	0	-3.765.784	
Kostpris ultimo	<u>3.619.846</u>	<u>3.619.846</u>	
Opskrivninger primo	3.000.000	3.000.000	
Opskrivninger ultimo	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.619.846</u>	<u>6.619.846</u>	
Ejendomsværdi ifølge offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør kr. 3.650.000.			
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 7,3%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 6.619.846. Der har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.			
3. Virksomhedskapital			
Saldo primo	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>	
Saldo ultimo	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>	
4. Overført resultat			
Saldo primo	729.614	1.172.540	
Årets tilgang	215.705	-442.926	
Saldo ultimo	<u>945.319</u>	<u>729.614</u>	
5. Udbytte for regnskabsåret			
Saldo primo	2.500.000	0	
Årets tilgang	0	2.500.000	
Årets afgang	-2.500.000	0	
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>2.500.000</u>	
6. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	<u>3.979.858</u>	<u>190.000</u>	<u>3.229.578</u>
	<u>3.979.858</u>	<u>190.000</u>	<u>3.229.578</u>

7. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Esa Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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