

## **ESA 2 ApS**

c/o UBSBOLIG A/S  
Jernbanegade 4, 4.  
1608 København V

CVR-nr. 27015646

## **Årsrapport**

**01-07-2018 - 30-06-2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16-09-2019

---

Palle Eilskov Jessen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019 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. 30-06-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Almuñecar, den 16-09-2019

**Direktion**

Palle Eilskov Jessen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i ESA 2 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ESA 2 ApS for regnskabsåret 2018/19, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 væsentlig 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 16-09-2019

**bp-revision ApS, registrerede revisorer**  
**godkendt revisionsfirma**

CVR-nr. 28842562

Bent Pedersen  
registreret revisor FSR  
mne10769

ESA 2 ApS

## Virksomhedsoplysninger



<b>Virksomheden</b>	ESA 2 ApS c/o UBSBOLIG A/S Jernbanegade 4, 4. 1608 København V
CVR-nr.	27015646
Regnskabsår	01-07-2018 - 30-06-2019
<b>Direktion</b>	Palle Eilskov Jessen
<b>Revisor</b>	bp-revision ApS, registrerede revisorer godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge
Telefon	56 57 95 47
E-mail	info@bprevision.dk
Hjemmeside	www.bp-revision.dk
CVR-nr.	28842562

## 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 7,2% og værdien er fastansat til 6,6 mio. kr. Ved en afkastprocent 6,7% vil værdien af investeringejendomme være ca. 7,1 mio. kr. og ved en afkastprocent på 7,7% 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 7,2% (7,3% i 2017/18), at værdien på 6,9 mio. kr. (6,9 mio. kr. i 2017/18) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019 udviser et resultat på kr. 260.260, og selskabets balance pr. 30-06-2019 udviser en balancesum på kr. 6.720.162, og en egenkapital på kr. 1.596.647.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ESA 2 ApS for 2018/19 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

### Ejendomsomkostninger

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

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt amortisering af realkreditlån.

### 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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### 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 skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>376.950</b>	<b>391.629</b>
Finansielle omkostninger	1	-43.297	-51.799
<b>Resultat før skat</b>		<b>333.653</b>	<b>339.830</b>
Skat af årets resultat		-73.393	-74.761
<b>Årets resultat</b>		<b>260.260</b>	<b>265.069</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		260.260	265.069
<b>Resultatdisponering</b>		<b>260.260</b>	<b>265.069</b>

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	6.619.846	6.619.846
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.619.846</b>	<b>6.619.846</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.619.846</b>	<b>6.619.846</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		66.631	47.670
Andre tilgodehavender		10.031	18.857
Periodeafgrænsningsposter		5.237	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>81.899</b>	<b>66.527</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.417</b>	<b>36.823</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>100.316</b>	<b>103.350</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.720.162</b>	<b>6.723.196</b>

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	126.000	126.000
Overført resultat	4	1.470.647	1.210.387
<b>Egenkapital</b>		<b>1.596.647</b>	<b>1.336.387</b>
Hensættelser til udskudt skat		898.369	877.424
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>898.369</b>	<b>877.424</b>
Gæld til banker		2.148.165	3.577.938
Modtagne forudbetalinger fra kunder		116.706	107.640
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.264.871</b>	<b>3.685.578</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		219.100	198.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.527	21.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.655.200	549.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		52.448	55.682
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.960.275</b>	<b>823.807</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.225.146</b>	<b>4.509.385</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.720.162</b>	<b>6.723.196</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2018/19	2017/18	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	10.518	5.300	
Andre finansielle omkostninger	32.779	46.499	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>43.297</b>	<b>51.799</b>	
<b>2. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	3.619.846	3.619.846	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.619.846</b>	<b>3.619.846</b>	
Opskrivninger primo	3.000.000	3.000.000	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.619.846</b>	<b>6.619.846</b>	
Ejendomsværdi ifølge offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør kr. 3.650.000.			
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 7,2%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 6.619.846. Der har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.			
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	126.000	126.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>126.000</b>	
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	1.210.387	945.318	
Årets tilgang	260.260	265.069	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.470.647</b>	<b>1.210.387</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til banker	2.148.165	219.100	2.763.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder	116.706	0	107.640
	<b>2.264.871</b>	<b>219.100</b>	<b>2.871.340</b>

**6. 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.

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, samt for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør t.kr. 0 pr. 30.06.2019. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8. 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.