

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

ES - EJENDOMME HOLDING 2011 A/S
SVERIGESVEJ 13
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 28 69 03 63

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Godkendt på generalforsamlingen

27/5 2016

Dirigent:



ERIK SØJFERBÆK

DIRIGENT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Koncernredegørelse	5
Ledelsesberetning	6

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for ES - Ejendomme Holding 2011 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 18. maj 2016

DIREKTION



Sten Klarskov

BESTYRELSE



Sten Klarskov



Erik Skjærbæk



Lemmy Fialin
bestyrelsesformand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i ES - Ejendomme Holding 2011 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ES - Ejendomme Holding 2011 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Svendborg, den 18. maj 2016


RevisionsFirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 48 61 78



Johan Groth
statsaut. revisor



Michael Nymark Jensen
Michael Nymark Jensen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABSNAVN: ES - Ejendomme Holding 2011 A/S
c/o Pureteq A/S
Sverigesvej 13, Tved
5700 Svendborg

CVR-nr. 28 69 03 63

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Stiftet: 25. april 2005

BINAVN: Viedan A/S

DIREKTION: Erik Skjærbæk

BESTYRELSE: Lemmy Fialin (bestyrelsesformand)
Erik Skjærbæk
Sten Klarskov

REVISOR: Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

EJERFORHOLD: Selskabet er 100 % ejet af:
ES Holding 2011 ApS, CVR-nr. 33 75 71 82

KONCERNREDEGØRELSE

Selskabet ejer 100 % af aktierne i Danish Properties A/S og ES Properties A/S samt 100 % af anparterne i VS Invest 1 ApS. SIA Tower Enterprise, Latvia, er opløst i regnskabsåret 2015.

De tilknyttede virksomheder er indregnet til indre værdi pr. 31. december 2015.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernresultatopgørelse og -balance.

Det kan oplyses, at koncernen opfylder betingelserne for fritagelse herfor.

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets aktivitet er at eje kapitalandele i virksomheder og hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det regnskabsmæssige resultat for 2015 udgør et overskud på 17.027.027 kr. før skat og anses af ledelsen som meget tilfredsstillende. Resultatet afspejler udviklingen i de underliggende datterselskaber.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for ES - Ejendomme Holding 2011 A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

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

FINANSIELLE POSTER

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill, som afskrives over 5 år.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

GÆLDSFORPLIGTELSER

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu, efter 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	-20.128	-14.353
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.	-20.128	-14.353
Resultat i tilknyttede virksomheder	17.278.576	1.563.390
Finansielle indtægter	341.686	1.564
Finansielle omkostninger	-573.107	-65.697
	17.047.155	1.499.256
RESULTAT FØR SKAT	17.027.027	1.484.904
2 Skat af årets resultat	16.538	7.186
ÅRETS RESULTAT	17.043.565	1.492.090
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført nettoopskrivning efter indre værdis metode	15.225.049	0
Overført resultat	1.818.516	1.492.090
Disponeret i alt	17.043.565	1.492.090

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**AKTIVER**

Note	31/12 2015 Kr.	31/12 2014 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	56.826.818	37.828.642
ANLÆGSAKTIVER I ALT	56.826.818	37.828.642
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.341.660	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	16.538	5.991
5 Udskudt skatteaktiv	0	0
	14.358.198	5.991
LIKVIDE BEHOLDNINGER	334.173	96.839
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	14.692.371	102.830
AKTIVER I ALT	71.519.189	37.931.472

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**PASSIVER**

Note	31/12 2015 Kr.	31/12 2014 Kr.
4 EGENKAPITAL:		
Aktiekapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	15.225.049	0
Overført resultat	37.275.934	35.237.563
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	53.000.983	35.737.563
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Udskudt skat	0	0
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.508.831	2.184.534
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Anden gæld.....	9.375	9.375
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	18.518.206	2.193.909
PASSIVER I ALT	71.519.189	37.931.472
7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

NOTER**1. BRUTTOFORTJENESTE:**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	2015	2014
	Kr.	Kr.
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	-16.538	-5.991
Regulering udskudt skat	0	0
	<u>-16.538</u>	<u>-5.991</u>
3. KAPITALANDELE I TILKNYTTEDE VIRKSOMHEDER:		
Anskaffelsessum primo	40.735.888	38.101.770
Årets tilgang	500.000	634.118
Koncerttilskud	1.000.000	2.000.000
Årets afgang	-634.119	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>41.601.769</u>	<u>40.735.888</u>
Værdireguleringer primo	-2.907.246	-4.470.636
Afgang af værdireguleringer	633.864	0
Ændring af anvendt regnskabspraksis i tilknyttede virksomheder	219.855	0
Årets resultat	<u>17.278.576</u>	<u>1.563.390</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>15.225.049</u>	<u>-2.907.246</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>56.826.818</u>	<u>37.828.642</u>

NOTER

			2015 Kr.
4. EGENKAPITAL:		Reserve netto- opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat
	Aktiekapital		
Saldo primo	500.000	0	35.237.563
Koncerttilskud	0	0	0
Ændring af anvendt regnskabspraksis i tilknyttede virksomheder	0	0	219.855
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	15.225.049	1.818.516
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo ultimo	500.000	15.225.049	37.275.934

Aktiekapitalen består af 500 stk. aktier a 1.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

	2015 Kr.	2014 Kr.
5. UDSKUDT SKATTEAKTIV:		
Saldo primo	0	0
Regulering vedrørende underskudsfrømsel i sambeskatning	0	0
Årets regulering	0	0
	<hr/>	<hr/>
Saldo ultimo	0	0

Udskudt skatteaktiv er ikke afsat som aktiv, da selskabet eller sambeskattede selskaber ikke forventer at kunne udnytte det udskudte skatteaktiv inden for en kort årrække.

6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af den samlede gæld forfalder 2.184.534 kr. efter 5 år.

7. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner for Danish Properties A/S' og VS Invest 1 ApS' engagementer med kreditinstitutter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ESMIRA Holding ApS samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter.