



ESA 1 ApS

c/o DEAS
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 29528373

Årsrapport

01-07-2015 - 30-06-2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10-11-2016

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 1 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 for ESA 1 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. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 08-09-2016

Direktion

Palle Eilskov Jessen

Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ESA 1 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ESA 1 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 revisorer 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. 30-06-2016 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 08-09-2016

bp-revision

registrerede revisorer FSR - danske revisorer

CVR-nr. 15 73 53 76

Bent Pedersen

registreret revisor FSR

ESA 1 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ESA 1 ApS c/o DEAS Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	29528373
Stiftelsesdato	03-05-2006
Regnskabsår	01-07-2015 - 30-06-2016
Direktion	Palle Eilskov Jessen, Direktør
Revisor	bp-revision registrerede revisorer FSR - danske revisorer Råmosevej 11 A 4672 Klippinge CVR-nr.: 15 73 53 76
Pengeinstitut	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme samt køb og salg af investeringsejendomme bestående af boliger.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på 51,4 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 3.5 mio. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 6,8% (6,8% i 2014/15), at værdien på 51,4 mio. kr. (51,4 mio. kr. i 2014/15) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 udviser et resultat på kr. 1.403.782, og selskabets balance pr. 30-06-2016 udviser en balancesum på kr. 52.032.041, og en egenkapital på kr. 5.067.338.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om anlægsnote.

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.

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende 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.

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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (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.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende bliver vedligeholdt, foretages der ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af 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 efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi, og samtlige reguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 acontoskatter.

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		2.424.848	1.949.863
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-750.000
Driftsresultat		<u>2.424.848</u>	<u>1.199.863</u>
Finansielle indtægter	1	0	314
Finansielle omkostninger	2	-625.184	-923.948
Resultat før skat		<u>1.799.664</u>	<u>276.229</u>
Skat af årets resultat		-395.882	-76.106
Årets resultat		<u>1.403.782</u>	<u>200.123</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.403.782</u>	<u>200.123</u>
Resultatdesponering		<u>1.403.782</u>	<u>200.123</u>

ESA 1 ApS

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>51.381.882</u>	<u>51.381.882</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>51.381.882</u>	<u>51.381.882</u>
Anlægsaktiver		<u>51.381.882</u>	<u>51.381.882</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.756	101.501
Andre tilgodehavender		0	493
Periodeafgrænsningsposter		<u>22.435</u>	<u>22.148</u>
Tilgodehavender		<u>80.191</u>	<u>124.142</u>
Likvide beholdninger		<u>569.968</u>	<u>279.239</u>
Omsætningsaktiver		<u>650.159</u>	<u>403.381</u>
Aktiver		<u>52.032.041</u>	<u>51.785.263</u>

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	4.942.338	3.538.554
Egenkapital		<u>5.067.338</u>	<u>3.663.554</u>
Hensættelser til udskudt skat		4.936	4.900
Hensatte forpligtelser		<u>4.936</u>	<u>4.900</u>
Gæld til banker		37.120.000	37.120.000
Deposita		1.550.606	1.559.475
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>38.670.606</u>	<u>38.679.475</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.554	37.256
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.844.761	9.160.072
Selskabsskat		395.846	240.006
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.289.161</u>	<u>9.437.334</u>
Gældsforpligtelser		<u>46.959.767</u>	<u>48.116.809</u>
Passiver		<u>52.032.041</u>	<u>51.785.263</u>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2015/16	2014/15	
1. Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	0	314	
Finansielle indtægter i alt	<u>0</u>	<u>314</u>	
2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	194.683	93.358	
Andre finansielle omkostninger	430.501	830.590	
Finansielle omkostninger i alt	<u>625.184</u>	<u>923.948</u>	
3. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	51.381.882	51.381.882	
Kostpris ultimo	<u>51.381.882</u>	<u>51.381.882</u>	
Opskrivninger primo	0	750.000	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-750.000	
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>51.381.882</u>	<u>51.381.882</u>	
4. Virksomhedskapital			
Saldo primo	125.000	125.000	
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
5. Overført resultat			
Saldo primo	3.538.556	3.338.431	
Årets tilgang	1.403.782	200.123	
Saldo ultimo	<u>4.942.338</u>	<u>3.538.554</u>	
6. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til banker	37.120.000	0	37.120.000
Deposita	1.550.606	0	1.550.606
	<u>38.670.606</u>	<u>0</u>	<u>38.670.606</u>

7. 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.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst ejerpantebreve for i alt 52.039.800 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 51.381.882 kr. Pantebrevene ligger til sikkerhed for bankgæld.