

## ESA 1 ApS

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

CVR-nr. 29528373

## Årsrapport

**01-07-2022 - 30-06-2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20-09-2023

---

Palle Eilskov Jessen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 01-07-2022 - 30-06-2023 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. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Almuñecar, den 19-09-2023

### Direktion

Palle Eilskov Jessen

**Direktør**

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i ESA 1 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ESA 1 ApS for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023, 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. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Strøby, den 19-09-2023

**bp-revision ApS, registrerede revisorer**

**godkendt revisionsfirma**

CVR-nr. 28842562

Peter Holm

**registreret revisor FSR**

mne11735

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ESA 1 ApS c/o UBSBOLIG A/S Jernbanegade 4. 4. 1608 København V
E-mail	palle.jessen@outlook.com
CVR-nr.	29528373
Stiftelsesdato	03-05-2006
Regnskabsår	01-07-2022 - 30-06-2023
<b>Direktion</b>	Palle Eilskov Jessen
<b>Revisor</b>	bp-revision ApS, registrerede revisorer godkendt revisionsfirma Strøby Bygade 58 4671 Strøby
Telefon	42 92 70 08
E-mail	peter@hrrevision.dk
Hjemmeside	www.hrrevision.dk
CVR-nr.	28842562
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Investeringsejendomme 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 6,2% og værdien er fastansat til 56,0 mio. kr. Ved en afkastprocent 5,7% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 60,9 mio. kr. og ved en afkastprocent på 6,7% være 51,8 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 3,5 mio. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 6,2% (4,5 % i 2021/22), at værdien på 56,0 mio. kr. (77,0 mio. kr. i 2021/22) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 udviser et resultat på kr. -14.483.108, og selskabets balance pr. 30-06-2023 udviser en balancesum på kr. 58.791.779, og en egenkapital på kr. 23.709.389.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ESA 1 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## 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, omkostninger til ejendommenes drifter, 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, renovation, vedligeholdelse og 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.



## 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

### Tilgodehavender

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

### 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 erhvervestidspunktet 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 investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

### Egenkapital

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

## 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. 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.

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.292.579</b>	<b>3.136.203</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-21.000.000	25.618.118
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17.707.421</b>	<b>28.754.321</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		23.648	5.993
Finansielle omkostninger		-884.314	-220.838
<b>Resultat før skat</b>		<b>-18.568.087</b>	<b>28.539.476</b>
Skat af årets resultat		4.084.979	-6.278.684
<b>Årets resultat</b>		<b>-14.483.108</b>	<b>22.260.792</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-14.483.108	22.260.792
		<b>-14.483.108</b>	<b>22.260.792</b>

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		56.000.000	77.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>56.000.000</b>	<b>77.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>56.000.000</b>	<b>77.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.763
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.663.900	1.341.970
Andre tilgodehavender		1.705	0
Periodeafgrænsningsposter		28.447	27.093
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.694.052</b>	<b>1.371.826</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>97.727</b>	<b>223.234</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.791.779</b>	<b>1.595.060</b>
<b>Aktiver</b>		<b>58.791.779</b>	<b>78.595.060</b>

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		23.584.389	38.067.497
<b>Egenkapital</b>		<b>23.709.389</b>	<b>38.192.497</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.022.244	5.641.946
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.022.244</b>	<b>5.641.946</b>
Gæld til banker		31.870.008	31.517.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.482.158	1.487.107
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>33.352.166</b>	<b>33.004.807</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		141.000	1.091.280
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.257	22.812
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		534.723	641.718
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>707.980</b>	<b>1.755.810</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.060.146</b>	<b>34.760.617</b>
<b>Passiver</b>		<b>58.791.779</b>	<b>78.595.060</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Noter

2022/23

2021/22

**1. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til banker	31.870.008	141.000	31.248.800
Deposita	1.482.158	0	1.482.158
	<b>33.352.166</b>	<b>141.000</b>	<b>32.730.958</b>

**2. 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.

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er tinglyst ejerpantebreve for i alt 52.299.800 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 56.000.000. Pantebrevene ligger til sikkerhed for bankgæld.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Palle Eilskov Jessen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Palle Eilskov Jessen

Direktør

På vegne af ESA 1 ApS.

ID: c8c5e017-d312-4956-a9b6-fc0ba0aec28b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-09-2023 kl.: 11:17:07

Underskrevet med MitID



## Palle Eilskov Jessen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Palle Eilskov Jessen

Dirigent

På vegne af ESA 1 ApS.

ID: c8c5e017-d312-4956-a9b6-fc0ba0aec28b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-09-2023 kl.: 11:17:07

Underskrevet med MitID



## Peter Holm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Møller Holm

Registreret revisor

På vegne af BP-revision ApS

ID: 17b04924-f4d2-4d4c-b15c-3eb960f602ef

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-09-2023 kl.: 11:18:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 7df6cdfshUTK250855998

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).