

ESA 1 ApS

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

CVR-nr. 29528373

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14-09-2022

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 01-07-2021 - 30-06-2022 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. 30-06-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2021 - 30-06-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Almuñecar, den 12-09-2022

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 01-07-2021 - 30-06-2022, 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. 30-06-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2021 - 30-06-2022 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 12-09-2022

bp-revision ApS, registrerede revisorer
godkendt revisionsfirma

CVR-nr. 28842562

Peter Holm
registreret revisor FSR
mne11735

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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	01-07-2021 - 30-06-2022
Direktion	Palle Eilskov Jessen, Direktør
Revisor	bp-revision ApS, registrerede revisorer godkendt revisionsfirma Strøby Bygade 58 4671 Strøby
Telefon	56 57 95 47
Hjemmeside	www.hrrevision.dk
CVR-nr.	28842562
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

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 4,5% og værdien er fastansat til 77,0 mio. kr. Ved en afkastprocent 4,0% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 86,6 mio. kr. og ved en afkastprocent på 5,0% være 69,3 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 3,5 mio. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 4,5% (6,8% i 2020/21), at værdien på 77,0 mio. kr. (51,4 mio. kr. i 2020/21) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2021 - 30-06-2022 udviser et resultat på kr. 22.260.792, og selskabets balance pr. 30-06-2022 udviser en balancesum på kr. 78.595.060, og en egenkapital på kr. 38.192.497.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Det interne årsregnskab for ESA 1 ApS for 2021/22 er udarbejdet til selskabets interne brug og i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ledelsen fastsatte krav til oplysninger og præsentation. Det interne årsregnskab er opstillet med en større specificationsgrad og indeholder specifikationer der ikke er medtaget i selskabets årsrapport. Opstillingsformen opfylder således ikke årsregnskabsloven fuldt ud.

Det interne årsregnskab udarbejdes efter samme regnskabsprincipper som selskabets årsrapport. De to regnskaber udviser samme resultat for regnskabsåret og samme egenkapital på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

Årsrapporten for ESA 1 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 investeringsjendommenes 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		3.136.203	3.140.965
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		25.618.118	0
Driftsresultat		28.754.321	3.140.965
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		5.993	0
Finansielle omkostninger	1	-220.838	-330.551
Resultat før skat		28.539.476	2.810.414
Skat af årets resultat		-6.278.684	-618.292
Årets resultat		22.260.792	2.192.122
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		22.260.792	2.192.122
		22.260.792	2.192.122

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	77.000.000	51.381.882
Materielle anlægsaktiver		77.000.000	51.381.882
Anlægsaktiver		77.000.000	51.381.882
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.763	9.203
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.341.970	488.200
Periodeafgrænsningsposter		27.093	22.635
Tilgodehavender		1.371.826	520.038
Likvide beholdninger		223.234	36.831
Omsætningsaktiver		1.595.060	556.869
Aktiver		78.595.060	51.938.751

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		38.067.497	15.806.705
Egenkapital		38.192.497	15.931.705
Hensættelser til udskudt skat		5.641.946	4.980
Hensatte forpligtelser		5.641.946	4.980
Gæld til banker		31.517.700	32.658.622
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.487.107	1.529.629
Langfristede gældsforpligtelser	3	33.004.807	34.188.251
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.091.280	1.127.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.812	58.992
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		641.718	627.223
Kortfristede gældsforpligtelser		1.755.810	1.813.815
Gældsforpligtelser		34.760.617	36.002.066
Passiver		78.595.060	51.938.751
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Gennemsnitligt antal ansatte	7		

Noter

	2021/22	2020/21
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	8.540
Andre finansielle omkostninger	220.838	322.011
Finansielle omkostninger i alt	220.838	330.551
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	51.381.882	51.381.882
Kostpris ultimo	51.381.882	51.381.882
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivninger	25.618.118	0
Opskrivninger ultimo	25.618.118	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.000.000	51.381.882

Ejendomsværdi ifølge offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør kr. 39.850.000.

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model.

Afkastkravet er på 4,5%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 77.000.000.

Der har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	31.517.700	1.091.280	26.623.760
Deposita	1.487.107	0	1.487.107
	33.004.807	1.091.280	28.110.867

4. 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.

5. 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.

Noter

2021/22

2020/21

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst ejerpantebreve for i alt 52.299.800 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 77.000.000. Pantebrevene ligger til sikkerhed for bankgæld.

2021/22

2020/21

7. Gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

0

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

Som Direktør
På vegne af ESA 2 ApS
PID: 9208-2002-2-158820013597
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2022 kl.: 10:29:49
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Møller Holm

Som Registreret revisor
På vegne af BP-revision ApS
RID: 42817040
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2022 kl.: 10:31:13
Underskrevet med NemID

NEM ID

Palle Eilskov Jessen

Som Dirigent
På vegne af ESA 2 ApS
PID: 9208-2002-2-158820013597
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2022 kl.: 10:33:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 38df53rzRkq248376786