

## ESA 1 ApS

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

CVR-nr. 29528373

## Årsrapport

**01-07-2020 - 30-06-2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-08-2021

---

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
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021 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. 30-06-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Almuñecar, den 30-08-2021

### 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 01-07-2020 - 30-06-2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30-06-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021 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 30-08-2021

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

CVR-nr. 28842562

Bent Pedersen  
**registreret revisor FSR**  
mne10769

## 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	01-07-2020 - 30-06-2021
<b>Direktion</b>	Palle Eilskov Jessen, Direktør
<b>Revisor</b>	bp-revision ApS, registrerede revisorer godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge 56 57 95 47
Telefon	56 57 95 47
E-mail	info@bprevision.dk
Hjemmeside	www.bp-revision.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.

### 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 6,8% og værdien er fastansat til 51,4 mio. kr. Ved en afkastprocent 6,3% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 55,4 mio. kr. og ved en afkastprocent på 7,3% være 47,9 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 2019/20), at værdien på 51,4 mio. kr. (51,4 mio. kr. i 2019/20) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021 udviser et resultat på kr. 2.192.122, og selskabets balance pr. 30-06-2021 udviser en balancesum på kr. 51.938.751, og en egenkapital på kr. 15.931.705.

### 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 1 ApS for 2020/21 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, andre driftsindtægter, 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.

### 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 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.

#### 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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.140.965</b>	<b>3.261.943</b>
Finansielle omkostninger	1	-330.551	-266.500
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.810.414</b>	<b>2.995.443</b>
Skat af årets resultat		618.292	658.979
<b>Årets resultat</b>		<b>2.192.122</b>	<b>2.336.464</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.192.122	2.336.464
		<b>2.192.122</b>	<b>2.336.464</b>

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	51.381.882	51.381.882
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>51.381.882</b>	<b>51.381.882</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>51.381.882</b>	<b>51.381.882</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.203	469
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		488.200	0
Periodeafgrænsningsposter		22.635	63.234
<b>Tilgodehavender</b>		<b>520.038</b>	<b>63.703</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>36.831</b>	<b>262.347</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>556.869</b>	<b>326.050</b>
<b>Aktiver</b>		<b>51.938.751</b>	<b>51.707.932</b>

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		15.806.705	13.614.583
<b>Egenkapital</b>		<b>15.931.705</b>	<b>13.739.583</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.980	13.911
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.980</b>	<b>13.911</b>
Gæld til banker		32.658.622	33.746.482
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.529.629	1.510.551
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>34.188.251</b>	<b>35.257.033</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.127.600	1.118.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.992	75.245
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	854.700
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		627.223	648.560
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.813.815</b>	<b>2.697.405</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.002.066</b>	<b>37.954.438</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.938.751</b>	<b>51.707.932</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-07-2020	125.000	13.614.583	13.739.583
Årets resultat	0	2.192.122	2.192.122
<b>Egenkapital 30-06-2021</b>	<b>125.000</b>	<b>15.806.705</b>	<b>15.931.705</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	8.540	18.794
Andre finansielle omkostninger	322.011	247.706
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>330.551</b>	<b>266.500</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	51.381.882	51.381.882
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>51.381.882</b>	<b>51.381.882</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>51.381.882</b>	<b>51.381.882</b>

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 6,8%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 51.381.882.

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	32.658.622	1.127.600	28.057.200
Deposita	1.529.629	0	1.510.551
	<b>34.188.251</b>	<b>1.127.600</b>	<b>29.567.751</b>

### 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, samt for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør t.kr. 0 pr. 30.06.2020. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst ejerpantsattebreve for i alt 52.299.800 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 51.381.882 kr. Pantebrevene ligger til sikkerhed for bankgæld.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Direktør

På vegne af: Bp-revision ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-158820013597

IP: 81.32.xxx.xxx

2021-08-31 06:32:14Z

NEM ID 

## Bent Pedersen (CVR valideret)

### Registreret revisor

På vegne af: BP-Revision ApS

Serienummer: CVR:28842562-RID:30586993

IP: 185.152.xxx.xxx

2021-08-31 06:33:19Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Dirigent

På vegne af: Bp-revision ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-158820013597

IP: 81.32.xxx.xxx

2021-08-31 06:34:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: I4BPC-AM1CN-170TI-HINEE-E7TBE-KK0E4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>