

ES Ejendomme af 2007 ApS
Estlandsvej 1
7480 Vildbjerg
CVR-nr. 31276608

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.05.2016

Dirigent

Navn: Martin Stokholm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ES Ejendomme af 2007 ApS

Estlandsvej 1

7480 Vildbjerg

CVR-nr.: 31276608

Hjemsted: Vildbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Martin Stokholm

Poul Stokholm

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for ES Ejendomme af 2007 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 18.05.2016

Direktion

Martin Stokholm

Poul Stokholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ES Ejendomme af 2007 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ES Ejendomme af 2007 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Kolding, den 18.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Johnny Krogh
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev på 2.986 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages
lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige
værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden).
Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæs-
sige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgode-
havende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uer-
holdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det reste-
rende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågæl-
dende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponerin-
gen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af ned-
skrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir,
der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.717.888	3.832.053
Af- og nedskrivninger	1	<u>(1.075.331)</u>	<u>(682.977)</u>
Driftsresultat		3.642.557	3.149.076
Andre finansielle indtægter	2	637.799	545.032
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(371.645)</u>	<u>(406.524)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.908.711	3.287.584
Skat af ordinært resultat	4	<u>(922.786)</u>	<u>(795.283)</u>
Årets resultat		<u>2.985.925</u>	<u>2.492.301</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.985.925</u>	<u>2.492.301</u>
		<u>2.985.925</u>	<u>2.492.301</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		20.043.757	19.975.420
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.600.831	2.018.439
Materielle anlægsaktiver	5	<u>21.644.588</u>	<u>21.993.859</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		100.000	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>3.100.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>24.744.588</u>	<u>21.993.859</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		151.782	2.017.500
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		18.750	0
Andre tilgodehavender		14.171	7.635
Tilgodehavender		<u>184.703</u>	<u>2.025.135</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.180.431	6.186.555
Værdipapirer og kapitalandele		<u>6.180.431</u>	<u>6.186.555</u>
Likvide beholdninger		<u>1.996.142</u>	<u>4.887.962</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.361.276</u>	<u>13.099.652</u>
Aktiver		<u>33.105.864</u>	<u>35.093.511</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>16.968.298</u>	<u>13.982.373</u>
Egenkapital		<u>17.468.298</u>	<u>14.482.373</u>
Udskudt skat	7	<u>368.356</u>	<u>358.658</u>
Hensatte forpligtelser		<u>368.356</u>	<u>358.658</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.008.026	10.916.685
Anden gæld		<u>854.644</u>	<u>854.644</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>10.862.670</u>	<u>11.771.329</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	913.382	913.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	98.281
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.002.354	6.211.306
Skyldig selskabsskat		811.210	770.835
Anden gæld		<u>679.594</u>	<u>487.347</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.406.540</u>	<u>8.481.151</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.269.210</u>	<u>20.252.480</u>
Passiver		<u>33.105.864</u>	<u>35.093.511</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	13.982.373	14.482.373
Årets resultat	0	2.985.925	2.985.925
Egenkapital ultimo	500.000	16.968.298	17.468.298

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		
	Virksomheds 1.043.222	Ikke indbetalt registreret 682.977
	1.043.222	682.977
	kr.	kr.
Egenkapital primo	500.000	0
Rettelse af fundamentale fejl	0	0
2. Andre finansielle indtægter		
Ændring i regnskabspraksis	0	0
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	26.782	17.500
Korrigeret egenkapital primo	0	0
Renteindtægter i øvrigt	22.244	24.941
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	18.750	0
Kontant indbetalt ved stiftelse	0	0
Dagsværdireguleringer	391.271	403.980
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	6	0
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0
Øvrige finansielle indtægter	178.746	98.611
Kapitalforhøjelse	637.799	545.032
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	0
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	913.088	765.971
Ændring af udskudt skat	9.698	29.312
	922.786	795.283
	kr.	kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	25.711.828	2.088.040
Tilgange	726.060	0
Kostpris ultimo	26.437.888	2.088.040
	kr.	kr.
Af- og nedskrivninger primo	(5.736.408)	(69.601)
Årets afskrivninger	(657.723)	(417.608)
Af- og nedskrivninger ultimo	(6.394.131)	(487.209)
	kr.	kr.
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.043.757	1.600.831
	kr.	kr.

Noter

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgodehaven- der hos associ- erede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Tilgange	100.000	3.000.000
Kostpris ultimo	100.000	3.000.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	100.000	3.000.000

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Steel Boxen ApS	Herning	ApS	50,0

	2015 kr.	2014 kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	368.356	358.658
	368.356	358.658

	Forfald inden for 12 måne- der 2015 kr.	Forfald inden for 12 måne- der 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
8. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	913.382	913.382	10.008.026	6.281.625
Anden gæld	0	0	854.644	854.644
	913.382	913.382	10.862.670	7.136.269

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Investeringsselskabet Hjeljevej ApS som administrationsselskab fra og med 01.07.2014. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014 for indkomstskatter, samt eventuelle forpligtelser til at indeholder kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.723 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet hæfter solidarisk med det spaltede selskab, ES Stålintustri ApS, for forpligtelser på det tidspunkt for spaltningens offentligørelse, dog højest med 8.511 t.kr, som modsvarer den til selskabet tilførte nettoværdi.

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Investeringselskabet Hjejlevej ApS, Vildbjerg