



## ES Ejendomme af 2007 ApS

Estlandsvej 1  
7480 Vildbjerg  
CVR-nr. 31276608

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.05.2023

---

**Niels Martin Stokholm**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

ES Ejendomme af 2007 ApS

Estlandsvej 1

7480 Vildbjerg

CVR-nr.: 31276608

Stiftelsesdato: 26.02.2008

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Poul Kristian Stokholm, direktør

Niels Martin Stokholm, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 25.05.2023

## Direktion

**Poul Kristian Stokholm**  
direktør

**Niels Martin Stokholm**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i ES Ejendomme af 2007 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ES Ejendomme af 2007 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

### **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 væsentligt 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.

Kolding, den 25.05.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>6.624.881</b>	<b>4.724.857</b>
Af- og nedskrivninger	1	(978.648)	(775.895)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.646.233</b>	<b>3.948.962</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	54.383
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		35.887	0
Andre finansielle indtægter	2	350.423	943.164
Andre finansielle omkostninger	3	(1.069.237)	(232.942)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.963.306</b>	<b>4.713.567</b>
Skat af årets resultat	4	(1.711.001)	(1.023.273)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.252.305</b>	<b>3.690.294</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.252.305	3.690.294
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.252.305</b>	<b>3.690.294</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		24.594.231	26.181.034
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>24.594.231</b>	<b>26.181.034</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser		1.836.228	1.800.341
Andre tilgodehavender		314.356	380.192
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>2.150.584</b>	<b>2.180.533</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.744.815</b>	<b>28.361.567</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		607.169	567.234
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		3.420.367	3.320.744
Andre tilgodehavender		30.000	202.099
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.057.536</b>	<b>4.090.077</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.090.222	8.954.245
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>8.090.222</b>	<b>8.954.245</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.802.014</b>	<b>6.375.401</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.949.772</b>	<b>19.419.723</b>
<b>Aktiver</b>		<b>49.694.587</b>	<b>47.781.290</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		486.227	450.340
Overført overskud eller underskud		40.092.568	36.876.150
<b>Egenkapital</b>		<b>41.078.795</b>	<b>37.826.490</b>
Udskudt skat	8	1.030.271	208.332
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.030.271</b>	<b>208.332</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.214.219	4.236.705
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>3.214.219</b>	<b>4.236.705</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	945.758	904.012
Bankgæld		0	10.834
Deposita		1.041.595	1.013.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.641.921
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	949.786
Skyldig skat		849.096	954.205
Anden gæld		1.534.853	36.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.371.302</b>	<b>5.509.763</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.585.521</b>	<b>9.746.468</b>
<b>Passiver</b>		<b>49.694.587</b>	<b>47.781.290</b>
Personaleforhold	10		
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Koncernforhold	14		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	450.340	36.876.150	37.826.490
Årets resultat	0	35.887	3.216.418	3.252.305
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>486.227</b>	<b>40.092.568</b>	<b>41.078.795</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	978.648	775.895
	<b>978.648</b>	<b>775.895</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.345	12.846
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	96.188
Finansielle indtægter fra kapitalinteresser	99.622	0
Renteindtægter i øvrigt	13.373	78.862
Dagsværdireguleringer	0	647.342
Øvrige finansielle indtægter	226.083	107.926
	<b>350.423</b>	<b>943.164</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	24.485
Renteomkostninger i øvrigt	50.193	107.162
Dagsværdireguleringer	967.123	0
Øvrige finansielle omkostninger	51.921	101.295
	<b>1.069.237</b>	<b>232.942</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	889.062	959.767
Ændring af udskudt skat	821.939	63.506
	<b>1.711.001</b>	<b>1.023.273</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	36.223.994	1.988.040
Tilgange	556.234	0
Afgange	(1.164.389)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>35.615.839</b>	<b>1.988.040</b>
Af- og nedskrivninger primo	(10.042.960)	(1.988.040)
Årets afskrivninger	(978.648)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(11.021.608)</b>	<b>(1.988.040)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.594.231</b>	<b>0</b>

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i kapital- interesser kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	1.350.000	380.192
Afgange	0	(65.836)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.350.000</b>	<b>314.356</b>
Opskrivninger primo	450.341	0
Andel af årets resultat	35.887	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>486.228</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.836.228</b>	<b>314.356</b>

Kapitalandele i kapitalinteresser	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Steel Boxen ApS	Vildbjerg	ApS	50,00
Vildbjerg Bymidte ApS	Vildbjerg	ApS	25,00

## 7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Ordinære anparter	500	1000	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

## 8 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	1.030.271	208.332
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>1.030.271</b>	<b>208.332</b>

## 9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	945.758	904.012	3.214.219
	<b>945.758</b>	<b>904.012</b>	<b>3.214.219</b>

## 10 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 11 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	8.090.222
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(967.123)

## 12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Invetseringsselskabet Hjejlevej ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.372.248 kr.

## 14 Koncernforhold

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

# 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser**

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	30
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.



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

### **Kapitalandele i kapitalinteresser**

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende kapitalinteresses forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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 skat**

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