

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

**ES BOLIG A/S  
ØSTRE HAVNEVEJ 2, 2.  
5700 SVENDBORG**

**CVR-NR. 33 14 57 64**

## **ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. april 2024

---

Michael Gjelstrup Stenskrog



---

**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
De uafhængige revisorers revisionspåtegning .....	2 - 4
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023</b>	
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8 - 9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11 - 17

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ES Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. april 2024

### **DIREKTION**

Thi Thuy Kieu Nguyen

### **BESTYRELSE**

Erik Skjærbæk  
bestyrelsesformand

Michael Gjelstrup Stenskrog

Lemmy Fialin

## **DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRINGER**

### **Til kapitalejeren i ES Bolig A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for ES Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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.

## DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRINGER

-fortsat-

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

-fortsættes-

**DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRINGER**

-fortsat-

**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 revision 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 revisionen 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.

Svendborg, den 23. april 2024

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35 48 61 78**

Johan Groth  
statsaut. revisor  
mne11630

Michael Nymark Jensen  
statsaut. revisor  
mne33728

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

ES Bolig A/S  
Østre Havnevej 2, 2.  
5700 Svendborg

CVR-nr. 33 14 57 64

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Stiftet: 31. august 2010

**BESTYRELSE:**

Erik Skjærbæk (bestyrelsesformand)  
Lemmy Fialin  
Michael Gjelstrup Stenskrog

**DIREKTION:**

Thi Thuy Kieu Nguyen

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

## **LEDELSEBERETNING**

### **HOVEDAKTIVITETER**

Selskabets hovedaktivitet i det forløbne regnskabsår er investering, udlejning og drift af fast ejendom.

### **USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Selskabet ejer og udlejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til de enkelte ejendommers fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,95 %

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Det regnskabsmæssige resultat for 2023 udgør et underskud på 3.724.455 kr. før skat, hvilket anses for mindre tilfredsstillende.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2023**

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
3 <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	3.643.142	3.241.233
Værdiregulering af investeringsejendomme .....	-4.900.000	-271.645
4 Finansielle indtægter .....	11.225	5.945.572
5 Finansielle omkostninger .....	-2.478.822	-1.781.000
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-3.724.455	7.134.161
6 Skat af årets resultat .....	819.375	-1.569.515
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	-2.905.080	5.564.646
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	-2.905.080	5.564.646
Disponeret i alt .....	-2.905.080	5.564.646

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023****AKTIVER**

Note		31/12 2023 Kr.	31/12 2022 Kr.
	<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
7	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
	Investeringsejendomme .....	64.000.000	68.900.000
	Ombygning af lejede lokaler .....	0	0
		<u>64.000.000</u>	<u>68.900.000</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>64.000.000</u>	<u>68.900.000</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
	<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
	Andre tilgodehavender .....	26.388	34.255
8	Udskudt skatteaktiv .....	1.220.120	369.827
	Periodeafgrænsningsposter .....	12.197	7.039
		<u>1.258.705</u>	<u>411.121</u>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>35.670</u>	<u>193.935</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>1.294.375</u>	<u>605.056</u>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>65.294.375</u>	<u>69.505.056</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023****PASSIVER**

Note	31/12 2023 Kr.	31/12 2022 Kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Aktiekapital .....	550.000	550.000
Overført resultat .....	12.235.005	15.140.085
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>12.785.005</b>	<b>15.690.085</b>
<b>9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter .....	19.377.892	20.170.194
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	805.829	799.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	113.768	52.282
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	30.535.385	31.124.507
Anden gæld .....	1.676.497	1.668.655
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>33.131.479</b>	<b>33.644.777</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>52.509.371</b>	<b>53.814.971</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>65.294.375</b>	<b>69.505.056</b>
<b>10 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER</b>		
<b>11 NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
<b>12 PERSONALEFORHOLD</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Egenkapital pr. 1/1 2023 Kr.</b>	<b>Betalt udbytte Kr.</b>	<b>Forslag til årets resultat- disponering Kr.</b>	<b>Egenkapital pr. 31/12 2023 Kr.</b>
Aktiekapital .....	550.000	0	0	550.000
Overført resultat jf. disponering .....	15.140.085	0	-2.905.080	12.235.005
Foreslået udbytte .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>15.690.085</u>	<u>0</u>	<u>-2.905.080</u>	<u>12.785.005</u>

## **NOTER**

### **1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:**

Årsregnskabet for ES Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsel som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### **TRANSAKTIONER I FREMMED VALUTA**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **BRUTTOFORTJENSTE**

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

## NOTER

### **1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):**

#### **NETTOOMSÆTNING**

Huslejeindtægter og indtægter vedrørende forbrugsregnskaber m.v. indregnes lineært over perioden de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **FINANSIELLE POSTER**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

#### **SKAT AF ÅRETS RESULTAT**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

#### **BALANCEN**

#### **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Investeringsejendomme måles til handelsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige bagatelgrænse indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

## NOTER

### **1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):**

#### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### **PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **UDBYTTE**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

#### **SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

## NOTER

### **1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):**

#### **GÆLDSFORPLIGTELSER**

Finansielle forpligtelser indregnes til det modtagne provenu efter 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



**NOTER****2. USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING:**

Risikoen ved værdiansættelse af investeringsejendomme er høj, idet værdiansættelsen er baseret på beregninger og skøn. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommens afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 7.

**3. BRUTTOFORTJENESTE:**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>4. FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
Øvrige renteindtægter .....	11.225	5.945.572
<b>5. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renter koncernforbundne selskaber .....	2.138.962	1.079.640
Øvrige renteudgifter .....	339.860	701.360
	<u>2.478.822</u>	<u>1.781.000</u>
<b>6. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Selskabsskat .....	0	0
Udskudt skat .....	-819.375	1.569.515
	<u>-819.375</u>	<u>1.569.515</u>

**NOTER**31/12 2023  
Kr.**7. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:**

	Ombygning af lejede lokaler	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. januar .....	38.088	69.177.012
Tilgang i året .....	0	0
Afgang i året .....	-38.088	0
<b>Anskaffelsessum 31. december .....</b>	<b>0</b>	<b>69.177.012</b>
Værdireguleringer 1. januar .....	0	-277.012
Årets værdiregulering .....	0	-4.900.000
<b>Værdireguleringer 31. december .....</b>	<b>0</b>	<b>-5.177.012</b>
Afskrivninger 1. januar .....	38.088	0
Afgang afskrivninger .....	-38.088	0
Årets afskrivninger .....	0	0
<b>Afskrivninger 31. december .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER .....</b>	<b>0</b>	<b>64.000.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v.

**Følsomhedsanalyse:**

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,95
Højeste afkastprocent	5,95
Laveste afkastprocent	5,95

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 5,95.

<b>Følsomhed</b>	<b>Afkast %</b>	<b>Værdi af portefølje</b>	<b>Forskelsværdi</b>
Stigning 0,5 %	6,45%	59.080.000	-4.920.000
Gennemsnitligt afkastkrav	<b>5,95%</b>	64.000.000	-
Fald 0,5 %	5,45%	69.920.000	5.920.000

**NOTER**

	<b>31/12 2023</b>	<b>31/12 2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>8. UDSKUDT SKATTEAKTIV:</b>		
Saldo primo .....	-369.827	-1.865.420
Regulering af udskudt skat som følge af begrænsning af egne underskud .....	-30.918	-73.922
Årets regulering .....	-819.375	1.569.515
	<u>-1.220.120</u>	<u>-369.827</u>

**9. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

Af den samlede gæld forfalder 16.684.498 kr. efter 5 år.

**10. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet prioritetspant på nom. 26.100.000 kr. i investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på 64.000.000 kr.

**Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:**

ES Bolig A/S er sambeskattet med moderselskabet ES Holding 2011 ApS samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter. Den samlede skatteforpligtelse for sambeskatningskredsen for regnskabsåret 2023 pr. balancedagen fremgår af årsrapporten for 2023 for ES Holding 2011 ApS.

**11. NÆRTSTÅENDE PARTER:****Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet ES Holding 2011 ApS, CVR-nr. 33 75 71 82, Svendborg.

**12. PERSONALEFORHOLD:**

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

# 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.”

## Michael Gjelstrup Stenskrog

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dd51e86b-a4da-430b-8f1c-ba3a73c2ef7b

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-26 03:48:52 UTC



## Erik Jensen Skjærbæk

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0882cc73-1d04-4379-802c-3e9efcc7278f

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-04-26 05:44:05 UTC



## Lemmy Fialin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 69b0db70-ae55-4ba7-8879-3be22011d935

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-04-26 06:20:28 UTC



## Thi Thuy Kieu Nguyen

Direktør

Serienummer: 737e7b22-d4e0-49f5-b71c-0ab34bb3fc7f

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-26 10:00:15 UTC



## Johan Groth

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: a292825c-32c0-4852-bc27-9ecc8542629c

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-04-26 10:08:10 UTC



## Michael Nymark Jensen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: c352df0f-504f-45ca-a81f-ad92b078dbfd

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-26 10:54:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: Y0ZH1-P7EJA-G3C4Z-K3S5K-54JM1-OFJMT

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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**

# 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.”

**Michael Gjelstrup Stenskrog**

Dirigent

Serienummer: dd51e86b-a4da-430b-8f1c-ba3a73c2ef7b

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-26 14:22:17 UTC



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 tidsstempelt 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>**. 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/validator>**