

**ES HuseApS**  
**Kalundborgvej 32**  
**4291 Ruds Vedby**

**CVR nummer 35 38 75 44**

---

**Årsrapport**  
**1. januar – 31. december 2016**  
**(4. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6 / 6 2017**

---

**Erik Sønderup**  
**Dirigent**

**Helle Ebsen, HD**  
Registreret revisor

**Torben Gudmundsen, HD**  
Registreret revisor

**Jørgen Sig Pedersen**  
Registreret revisor

Revisorerne  
Rådhuspladsen 1  
4200 Slagelse  
www.moller-madsen.dk  
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51  
Fax: 58 50 58 53  
CVR-nr. 30835654

**Danske**  
**Revisorer**  
**FRP**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2016	11
Balance	12
Noter til årsrapporten 2016	14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ES Huse ApS Kalundborgvej 32 4291 Ruds Vedby
	CVR-nr.: 35 38 75 44
<b>Direktion</b>	Erik Sønderup
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Nytorv 1 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for ES Huse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Ruds Vedby, den 31. maj 2017

**Direktion**

Erik Sønderup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejen i ES Huse ApS

#### *Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet*

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ES Huse ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 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.

Slagelse, den 31. maj 2017

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af investeringsejendomme til beboelse.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 259, hvilket anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for ES Huse ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 ved regnskabsaflæggelsen implementeret den nye Årsregnskabslov. Implementeringen har ikke medført nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af den nye Årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

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

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”lejeindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligudlejningsejendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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.

### 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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>474.982</b>	<b>489.112</b>
Andre finansielle omkostninger	-142.579	-140.143
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>332.403</b>	<b>348.969</b>
2 Skat af årets resultat	-73.391	-82.492
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>259.012</b>	<b>266.477</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100.000
Overført resultat	259.012	166.477
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>259.012</b>	<b>266.477</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**

**AKTIVER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Investeringsejendomme	5.111.263	4.982.810
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.111.263</b>	<b>4.982.810</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.111.263</b>	<b>4.982.810</b>
Andre tilgodehavender	4.358	21.473
<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.358</b>	<b>21.473</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>14.428</b>	<b>17.261</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>18.786</b>	<b>38.734</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.130.049</b>	<b>5.021.544</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**

**PASSIVER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.413.367	1.154.355
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100.000
	<hr/>	<hr/>
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>1.493.367</b>	<b>1.334.355</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	134.649	119.294
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>134.649</b>	<b>119.294</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	2.154.065	2.246.881
	<hr/>	<hr/>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.154.065</b>	<b>2.246.881</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	109.900	104.551
Depositum og forudbetalt husleje	326.150	326.150
Selskabsskat	24.036	50.415
Anden gæld	786.830	823.157
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	101.052	16.741
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.347.968</b>	<b>1.321.014</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>3.502.033</b>	<b>3.567.895</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.130.049</b>	<b>5.021.544</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		

**NOTER**

**1 Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2016	2015
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	58.036	82.415
Regulering af udskudt skat	15.355	77
	<u>73.391</u>	<u>82.492</u>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	80.000	0	0	80.000
Overført resultat	1.154.355	0	259.012	1.413.367
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	-100.000	0	0
	<u>1.334.355</u>	<u>-100.000</u>	<u>259.012</u>	<u>1.493.367</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld nominelt kr. 2.711.000 med restgæld kr. 2.263.965 er sikret ved pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016 kr. 3.121.055.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforening, er der tinglyst pant kr. 25.000 i ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016 kr. 1.112.420.

**Garantiforpligtelser**

Selskabet har i øvrigt afgivet de for branchen normale garantier.