



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**ES Huse ApS**  
**Kalundborgvej 32**  
**4291 Ruds Vedby**

CVR-nummer: 35387544

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2018**  
(6. regnskabsår)

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/6 2019**

---

**Erik Sønderup**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2018	8
Balance	9
Noter til årsrapporten 2018	11
Anvendt regnskabspraksis	13

**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 Nytørv 1 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Ruds Vedby, den 20. juni 2019

**Direktion**

Erik Sønderup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejen i ES Huse ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ES Huse ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Slagelse, den 20. juni 2019

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

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor  
mne17268

## 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. 367 mod et overskud året før på t.kr. 343. Resultatet betegnes som tilfredsstillende.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>603.990</b>	<b>579.540</b>
Andre finansielle omkostninger	-132.871	-139.102
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>471.119</b>	<b>440.438</b>
2 Skat af årets resultat	-104.412	-96.976
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>366.707</b>	<b>343.462</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
Overført resultat	216.707	193.462
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>366.707</b>	<b>343.462</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

**AKTIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Investeringsejendomme	5.111.263	5.111.263
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.111.263</b>	<b>5.111.263</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.111.263</b>	<b>5.111.263</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	0	17.653
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>17.653</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>88.428</b>	<b>130.434</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>88.428</b>	<b>148.087</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.199.691</b>	<b>5.259.350</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

**PASSIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.823.536	1.606.829
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
	<hr/>	<hr/>
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>2.053.536</b>	<b>1.836.829</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	134.649	134.649
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>134.649</b>	<b>134.649</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	1.734.886	2.076.818
	<hr/>	<hr/>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.734.886</b>	<b>2.076.818</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	49.337	99.026
Depositum og forudbetalt husleje	372.950	356.650
Selskabsskat	68.412	60.976
Anden gæld	761.250	649.760
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	24.671	44.642
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.276.620</b>	<b>1.211.054</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>3.011.506</b>	<b>3.287.872</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.199.691</b>	<b>5.259.350</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		

**NOTER**

**2018**                      **2017**

**1 Personaleomkostninger**

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

**2 Skat af årets resultat**

Aktuel skat	104.412	96.976
	<u>104.412</u>	<u>96.976</u>

**3 Egenkapital**

	<b>Primo</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til resultat-disponering</b>	<b>Ultimo</b>
Virksomhedskapital	80.000	0	0	80.000
Overført resultat	1.606.829	0	216.707	1.823.536
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	-150.000	150.000	150.000
	<u>1.836.829</u>	<u>-150.000</u>	<u>366.707</u>	<u>2.053.536</u>

## NOTER

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld nominelt kr. 2.711.000 med restgæld kr. 1.784.223 er sikret ved pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2018 kr. 1.955.645.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforening, er der tinglyst pant kr. 25.000 i ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2018 kr. 1.112.420.

#### **Garantiforpligtelser**

Selskabet har i øvrigt afgivet de for branchen normale garantier.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for ES Huse ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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”.

#### Nettoomsætning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.