

ERHVERVS-  
STYRELSEN

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

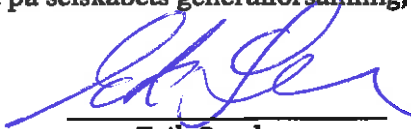
CVR nummer 35 38 75 44

---

**Årsrapport**  
**1. januar – 31. december 2015**  
(3. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>13</sup>/<sub>16</sub> 2016



**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  
FSR**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance	12
Noter til årsrapporten 2015	14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ES Huse ApS Kalundborgvej 32 4291 Ruds Vedby
	CVR-nr.: 35 38 75 44 Hjemsted: Sorø
<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 aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 6. juni 2016

Direktion



Erik Sønderup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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 2015. 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

*Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering*

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 6. juni 2016

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



Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af investeringsejendomme til beboelse.

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

Selskabet har i 2015 investeret t.kr. 1.112 i fast ejendom.

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 266, hvilket anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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, investerings- ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen op- tjenes 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

#### Investerings ejendomme

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

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

Investerings ejendomme 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## 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 betalt ácontoskat.

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

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR 2015 TIL 31. DECEMBER 2015**

	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>489.113</b>	<b>446.205</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	153	-2.927
Finansielle indtægter	0	17
Andre finansielle omkostninger	-140.297	-138.431
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>348.969</b>	<b>304.864</b>
1 Skat af årets resultat	-82.492	-75.385
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>266.477</b>	<b>229.479</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	98.400
Overført til næste år	166.477	131.079
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>266.477</b>	<b>229.479</b>
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015	2014
2 Investeringsejendomme	4.982.810	3.870.390
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.982.810</b>	<b>3.870.390</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.982.810</b>	<b>3.870.390</b>
Andre tilgodehavender	7.500	22.890
Periodeafgrænsningsposter	13.973	1.122
<b>Tilgodehavender</b>	<b>21.473</b>	<b>24.012</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17.261</b>	<b>177.772</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>38.734</b>	<b>201.784</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.021.544</b>	<b>4.072.174</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**

**PASSIVER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført til næste år	1.154.355	987.878
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	98.400
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>1.334.355</b>	<b>1.166.278</b>
Udskudt skat	119.294	119.217
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>119.294</b>	<b>119.217</b>
Prioritetsgæld	2.246.881	2.350.805
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.246.881</b>	<b>2.350.805</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	104.551	82.186
Depositum og forudbetalt husleje	326.150	283.550
Selskabsskat	50.415	26.073
Anden gæld	823.157	18.477
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	16.741	25.588
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.321.014</b>	<b>435.874</b>
<b>GÆLD</b>	<b>3.567.895</b>	<b>2.786.679</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.021.544</b>	<b>4.072.174</b>
<b>5 Pantsætninger og forpligtelser</b>		

NOTER

	2015	2014
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	82.415	76.073
Regulering af udskudt skat	77	-688
	<u>82.492</u>	<u>75.385</u>

	Investerings- ejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	3.870.390
Tilgang	<u>1.112.420</u>
Kostpris ultimo	<u>4.982.810</u>
	<u>4.982.810</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.340.000.

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	80.000	0	0	80.000
Overført til næste år	987.878	0	166.477	1.154.355
Foreslået udbytte for regnskabsåret	98.400	-98.400	100.000	100.000
	<u>1.166.278</u>	<u>-98.400</u>	<u>266.477</u>	<u>1.334.355</u>

Kapitalen er fordelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.  
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	2.348.658	2.351.432	104.551	1.741.626
	<u>2.348.658</u>	<u>2.351.432</u>	<u>104.551</u>	<u>1.741.626</u>

**5 Pantsætninger og forpligtelser**

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld nominelt kr. 2.711.000 med restgæld kr. 2.351.432 er sikret ved pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 kr. 4.982.810.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforening, er der tinglyst pant kr. 25.000 i ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 kr. 1.112.420.

**Garantiforpligtelser**

Selskabet har i øvrigt afgivet de for branchen normale garantier.