



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

ES Huse ApS
Kalundborgvej 32
4291 Ruds Vedby

CVR-nummer: 35387544

Årsrapport
1. januar - 31. december 2022
(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/6 2023

Erik Sønderup
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2022	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ES Huse ApS Kalundborgvej 32 4291 Ruds Vedby
	CVR-nr.: 35 38 75 44
Direktion	Erik Sønderup
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Nytørv 1 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for ES Huse ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 29. juni 2023

Direktion

Erik Sønderup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i ES Huse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ES Huse ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 29. juni 2023

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 selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for 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 2022

	2022	2021
Bruttoresultat	680.688	509.235
Andre finansielle omkostninger	-94.736	-99.198
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	585.952	410.037
2 Skat af årets resultat	-129.316	-90.266
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	456.636	319.771
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
Overført resultat	306.636	169.771
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	456.636	319.771
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
3 Investeringsejendomme	5.111.263	5.111.263
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	5.111.263	5.111.263
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	5.111.263	5.111.263
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	17.229	4.139
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	17.229	4.139
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	331.006	264.901
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	348.235	269.040
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	5.459.498	5.380.303
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.846.546	2.539.910
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	3.076.546	2.769.910
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	134.649	134.649
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	134.649	134.649
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	1.531.650	1.580.560
	<hr/>	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.531.650	1.580.560
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	54.579	57.417
Depositum og forudbetalt husleje	377.550	383.000
Selskabsskat	73.316	38.266
Anden gæld	196.746	387.353
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	14.462	29.148
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	716.653	895.184
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	2.248.303	2.475.744
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	5.459.498	5.380.303
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<hr/>	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	80.000	80.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	2.539.910	2.370.139
Årets resultat	306.636	169.771
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat ultimo	2.846.546	2.539.910
	<hr/>	<hr/>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	150.000	150.000
Forslået udbytte	150.000	150.000
Udloddet udbytte	-150.000	-150.000
	<hr/>	<hr/>
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	150.000	150.000
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	3.076.546	2.769.910
	<hr/>	<hr/>

NOTER

1 Personaleomkostninger

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

	2022	2021
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	129.316	90.266
	<u>129.316</u>	<u>90.266</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	5.111.263
Kostpris ultimo	5.111.263
	<u>5.111.263</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.340.000.

Investerings- ejendomme specificeres således:	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 2022	Prioritets- gæld 31/12 2022
Kalundborgvej 3, 4291 Ruds Vedby	877.788	0
Stationsvej 6A, 4293 Dianalund	1.055.410	902.280
Slagelsevej 6A, 4291 Ruds Vedby	960.235	683.949
Rudsgade 12A, 4291 Ruds Vedby	1.105.410	0
Fægangen 16, st.th., 4180 Sorø	1.112.420	0
	<u>5.111.263</u>	<u>1.586.229</u>
Investerings- ejendomme i alt		

Selskabets investeringsejendomme består af udlejningsejendomme. Ejendommene er centralt beliggende i Dianalund, Sorø og Ruds-Vedby. Investerings- ejendomme er jfr. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme som er optaget til dagsværdi:

- Boligudlejning i Sorø udgør afkastkravet 7,5%
- Boligudlejning i Dianalund udgør afkastkravet 9%
- Boligudlejning i Ruds-Vedby udgør afkastkravet 10%

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	1.586.229	54.579	1.333.489
	<u>1.586.229</u>	<u>54.579</u>	<u>1.333.489</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nominelt kr. 2.711.000 med restgæld kr. 1.586.229 er sikret ved pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022 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 2022 kr. 1.112.420.

Garantiforpligtelser

Selskabet har i øvrigt afgivet de for branchen normale garantier.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for ES Huse ApS for 2022 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.