

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

ES PROPERTIES A/S  
SVERIGESVEJ 13  
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 36 89 54 03

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET  
11. MAJ 2015 - 31. DECEMBER 2015

Godkendt på generalforsamlingen

27/15 20/16

Dirigent:



ERIK SKJÆRBÆK  
DIRIGENT



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

### SIDE

#### **PÅTEGNINGER**

Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2 - 3

#### **LEDELSESBERETNING**

Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5

#### **ÅRSREGNSKAB 11. MAJ 2015 - 31. DECEMBER 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10 - 11
Noter .....	12 - 13

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 11. maj 2015 - 31. december 2015 for ES Properties 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. maj 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 18. maj 2016

**DIREKTION**

Sten Klarskov

**BESTYRELSE**

Erik Skjærbæk  
bestyrelsesformand



Lemmy Fialin



Sten Klarskov

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i ES Properties A/S

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for ES Properties A/S for regnskabsåret 11. maj 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er 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 regnskabsåret 11. maj 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Svendborg, den 18. maj 2016

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



Johan Groth  
statsaut. revisor



Michael Nymark Jensen  
statsaut. revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**SELSKABSNAVN:** ES Properties A/S  
c/o Danish Properties A/S  
Sverigesvej 13, Tved  
5700 Svendborg

CVR-nr. 36 89 54 03

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Stiftet: 11. maj 2015

**DIREKTION:** Sten Klarskov

**BESTYRELSE:** Erik Skjærbæk (bestyrelsesformand)  
Lemmy Fialin  
Sten Klarskov

**REVISOR:** Revisionsfirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

**EJERFORHOLD:** Selskabet er 100 % ejet af:  
ES Ejendomme Holding 2011 A/S,  
CVR-nr. 28 69 03 63

## LEDELSESBERETNING

### **HOVEDAKTIVITETER**

Selskabets hovedaktivitet er investering, erhvervelse, udlejning og drift af fast ejendom, formuepleje og anden virksomhed, der er naturligt forbundet hermed samt i øvrigt udøve enhver hermed beslægtet virksomhed.

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

Det regnskabsmæssige resultat for selskabets første regnskabsår 2015 udgør et overskud på 3.538.489 kr. før skat og anses af ledelsen som tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af positive reguleringer af værdien af selskabets nyindkøbte portefølje af investeringsejendomme, og det er et resultat af, at det er lykkedes at få udlejet alle lejemål. Selskabet arbejder konstant med at indkøbe og udvikle attraktive og velbeliggende lejemål, og selskabet vil fortsætte med at udvikle på de enkelte ejendomme i samråd med lejerne.

### **FINANSIELLE FORHOLD**

Selskabets finansierings- og likviditetsbehov vil løbende blive afdækket dels via positivt cashflow fra driften af ejendommene, og dels via lånefinansiering i koncernen, hvori selskabet indgår.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for ES Properties A/S for perioden 11. maj 2015 - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **BRUTTOFORTJENSTE**

Indtægter og omkostninger, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, er medtaget i resultatopgørelsen.

#### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **FINANSIELLE POSTER**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 administrationsselskab 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.

Anskaffelser med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

#### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

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 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 %.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### **OMREGNING AF FREMMED VALUTA**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015

Note	11/5 - 31/5 2015 Kr.
1 Bruttofortjeneste .....	334.618
Andre eksterne omkostninger .....	-97.034
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.</b> .....	<b>237.584</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme .....	3.722.841
Finansielle indtægter .....	0
2 Finansielle omkostninger .....	-421.936
	<u>3.300.905</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>3.538.489</b>
3 Skat af årets resultat .....	-776.874
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>2.761.615</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret .....	0
Overført resultat .....	<u>2.761.615</u>
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>2.761.615</b>

**BALANCE 31. DECEMBER 2015****AKTIVER**

Note	31/12 2015 Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>	
<b>4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>	
Investeringsejendomme .....	26.470.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>26.470.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>	
<b>TILGODEHAVENDER:</b>	
Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning .....	47.944
Andre tilgodehavender .....	136.006
Periodeafgrænsningsposter .....	34.792
	<u>218.742</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>26.791</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>245.533</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>26.715.533</b>

**BALANCE 31. DECEMBER 2015****PASSIVER**

Note	31/12 2015 Kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>	
5 Aktiekapital .....	500.000
6 Overført resultat .....	2.761.615
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u>3.261.615</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>	
7 Udskudt skat .....	<u>824.818</u>
<b>8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>	
Anden gæld .....	8.129.936
Deposita .....	<u>24.401</u>
	<u>8.154.337</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>	
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	14.392.410
Anden gæld .....	80.852
Periodeafgrænsningsposter .....	<u>1.500</u>
	<u>14.474.763</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>22.629.099</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b><u>26.715.533</u></b>
9 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.	

NOTER**1. BRUTTOFORTJENESTE:**

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

**2015**  
**Kr.**

**2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:**

Renter tilknyttede virksomheder .....	341.660
Andre finansielle omkostninger .....	80.276
	<u>421.936</u>

**3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:**

Selskabsskat .....	-47.944
Regulering udskudt skat .....	824.818
	<u>776.874</u>

**4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:****Investeringsejendomme:**

Anskaffelsessum primo .....	0
Årets tilgang .....	22.747.159
Årets afgang .....	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b> .....	<u>22.747.159</u>
Værdiregulering primo .....	0
Årets værdiregulering .....	3.722.841
<b>Værdiregulering ultimo</b> .....	<u>3.722.841</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO</b> .....	<u>26.470.000</u>

NOTER2015  
Kr.**5. AKTIEKAPITAL:**

Indskudskapital .....	500.000
-----------------------	---------

Aktiekapitalen består af 10 stk. aktier a 50.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

**6. OVERFØRT RESULTAT:**

Saldo primo .....	0
Overført jf. resultatdisponering .....	2.761.615
	<u>2.761.615</u>

**7. UDSKUDT SKAT:**

Saldo primo .....	0
Regulering vedrørende underskudsfremførsel i sambeskatning .....	0
Årets regulering .....	824.818
	<u>824.818</u>

Udskudt skat påhviler skattemæssige merafskrivninger på anlægsaktiver.

**8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

Af den samlede gæld forfalder 8.129.936 kr. efter 5 år.

**9. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ESMIRA Holding ApS samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter.