

**Es-Bo ApS**  
Højvangs Parkvej 16, 6700 Esbjerg

**CVR-nr. 36 95 66 31**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2018.

---

Dennis Andreasen Henningsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Es-Bo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16. marts 2018

### **Direktion**

Dennis Andreasen Henningsen

Michael Braa Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Es-Bo ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Es-Bo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Esbjerg, den 16. marts 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Anders Noe  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 41367

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Es-Bo ApS Højvangs Parkvej 16 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 36 95 66 31
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Dennis Andreasen Henningsen Michael Braa Nielsen
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85, 2. sal 6700 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens nærmere skøn.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi på baggrund af en afkastmodel. Fastsættelsen af afkastkravet sker på baggrund af skøn, hvorfor dagsværdien af ejendommene er behæftet med en vis grad af usikkerhed.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point medfører, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.304 t.kr. hvorved egenkapitalen reduceres med 1.017 tk.r til 420 t.kr.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 262.252 kr. mod 283.526 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.105.141 kr. mod 132.210 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Sidste års regnskabsperiode omfattede 18 måneder.

**Resultatopgørelse**


---

<u>Note</u>	1/1 2017 - 31/12 2017	1/7 2015 - 31/12 2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>262.252</b>	<b>283.526</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.256.370	-21.551
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.518.622</b>	<b>261.975</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-106.369	-85.985
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.412.253</b>	<b>175.990</b>
Skat af årets resultat	-307.112	-43.780
<b>Årets resultat</b>	<b>1.105.141</b>	<b>132.210</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.105.141	132.210
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.105.141</b>	<b>132.210</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	8.479.944	5.556.003
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.479.944</u>	<u>5.556.003</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.479.944</u></b>	<b><u>5.556.003</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	238	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2.336</u>
Tilgodehavender i alt	<u>238</u>	<u>2.336</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>333.094</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>238</u></b>	<b><u>335.430</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.480.182</u></b>	<b><u>5.891.433</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.387.351	282.210
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.437.351</b>	<b>332.210</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	272.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>272.000</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.386.661	4.302.740
Deposita	170.294	137.602
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.556.955	4.440.342
3 Gældsforpligtelser	71.000	37.000
Gæld til pengeinstitutter	14.037	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.600	396
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.030.000	1.000.000
Selskabsskat	35.112	43.780
Anden gæld	49.127	37.705
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.213.876	1.118.881
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.770.831</b>	<b>5.559.223</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.480.182</b>	<b>5.891.433</b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	282.210	332.210
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.105.141	1.105.141
	<b>50.000</b>	<b>1.387.351</b>	<b>1.437.351</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi på baggrund af en afkastmodel. Fastsættelsen af afkastkravet sker på baggrund af skøn, hvorfor dagsværdien af ejendommene er behæftet med en vis grad af usikkerhed.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point medfører, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.304 t.kr. hvorved egenkapitalen reduceres med 1.017 tk.r til 420 t.kr.

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	5.577.554	0
Tilgang i årets løb	<u>1.667.571</u>	<u>5.577.554</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>7.245.125</u></b>	<b><u>5.577.554</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-21.551	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.256.370</u>	<u>-21.551</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>1.234.819</u></b>	<b><u>-21.551</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>8.479.944</u></b>	<b><u>5.556.003</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
+1	7.175	8.479	-1.304
-1	10.364	8.479	1.884

**Noter**


---

			<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag første år</u></b>	<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2017</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2016</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	71.000	4.760.000	5.457.661	4.339.740
Deposita	<u>0</u>	<u>170.000</u>	<u>170.294</u>	<u>137.602</u>
	<b><u>71.000</u></b>	<b><u>4.930.000</u></b>	<b><u>5.627.955</u></b>	<b><u>4.477.342</u></b>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, oprindeligt 5.621.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 8.479 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Es-Bo ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter husleje indtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.