

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

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

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2019.

---

Dennis Andreasen Henningsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<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 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 2. april 2019

### **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 2018 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 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 2. april 2019

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug  
statsautoriseret revisor  
mne33683

Torben Nielsen  
registreret revisor  
mne18257

**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.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 419 t.kr. mod 262 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.414 t.kr. mod 1.105 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 1.800 t.kr. hvorved egenkapitalen reduceres med 1.404 t.kr. til 1.447 t.kr.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>418.931</b>	<b>262.252</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.607.056	1.256.370
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.025.987</b>	<b>1.518.622</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-213.069	-106.369
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.812.918</b>	<b>1.412.253</b>
Skat af årets resultat	-399.200	-307.112
<b>Årets resultat</b>	<b>1.413.718</b>	<b>1.105.141</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.413.718	1.105.141
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.413.718</b>	<b>1.105.141</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	10.780.000	8.479.944
Materielle anlægsaktiver i alt	10.780.000	8.479.944
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.780.000</b>	<b>8.479.944</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	238
Tilgodehavender i alt	0	238
Likvide beholdninger	393.188	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>393.188</b>	<b>238</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.173.188</b>	<b>8.480.182</b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.801.069	1.387.351
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.851.069</u></b>	<b><u>1.437.351</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	625.000	272.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>625.000</u></b>	<b><u>272.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	7.249.450	5.386.661
	Deposita	202.379	170.294
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.451.829</u>	<u>5.556.955</u>
2	Gældsforpligtelser	138.000	71.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	14.037
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.746	14.600
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	1.030.000
	Selskabsskat	26.200	35.112
	Anden gæld	55.344	49.127
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>245.290</u>	<u>1.213.876</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.697.119</u></b>	<b><u>6.770.831</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.173.188</u></b>	<b><u>8.480.182</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	1.387.351	1.437.351
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.413.718</u>	<u>1.413.718</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>2.801.069</u></b>	<b><u>2.851.069</u></b>

## Noter

	2018	2017
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	7.245.125	5.577.554
Tilgang i årets løb	693.000	1.667.571
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>7.938.125</b>	<b>7.245.125</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	1.234.819	-21.551
Årets regulering til dagsværdi	1.607.056	1.256.370
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b>2.841.875</b>	<b>1.234.819</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>10.780.000</b>	<b>8.479.944</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.

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), 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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.800 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.851 t.kr. til 1.447 t.kr.

**Noter**


---

			<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag første år</u></b>	<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2018</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2017</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	138.000	6.249.000	7.387.450	5.457.661
Deposita	<u>0</u>	<u>202.000</u>	<u>202.379</u>	<u>170.294</u>
	<b><u>138.000</u></b>	<b><u>6.451.000</u></b>	<b><u>7.589.829</u></b>	<b><u>5.627.955</u></b>

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, oprindeligt 7.649 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 10.780 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom og andre eksterne omkostninger til administration..

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme-  
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom-  
mende 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.

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-  
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i  
investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-  
ninger 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 ned-  
skrives 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 ind-  
komster 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 lå-  
nets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foreta-  
get afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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