

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

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

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. februar 2021.

---

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 2020</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 2020 for Es-Bo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 5. februar 2021

### **Direktion**

Dennis Andreasen Henningsen

## 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 2020 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 Ethiske 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 5. februar 2021

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Kim Buus Mogensen**

statsautoriseret revisor  
mne35434

**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
<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 479 t.kr. mod 469 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 327 t.kr. mod 990 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 investeringsejendommen reduceres med 2.030 t.kr. hvorved egenkapitalen reduceres med 1.583 t.kr. til 184 t.kr.

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


---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>479.284</b>	<b>468.652</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	38.000	941.955
1 Personaleomkostninger	<u>-25.305</u>	<u>-43.380</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>491.979</b>	<b>1.367.227</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-82.819</u>	<u>-96.876</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>409.160</b>	<b>1.270.351</b>
Skat af årets resultat	<u>-82.214</u>	<u>-280.106</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>326.946</u></b>	<b><u>990.245</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.400.000	0
Overføres til overført resultat	0	990.245
Disponeret fra overført resultat	<u>-2.073.054</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>326.946</u></b>	<b><u>990.245</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>12.182.000</u>	<u>12.144.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.182.000</u>	<u>12.144.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.182.000</u></b>	<b><u>12.144.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.680	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>652</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.680</u>	<u>652</u>
Likvide beholdninger	<u>183.373</u>	<u>103.753</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>198.053</u></b>	<b><u>104.405</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.380.053</u></b>	<b><u>12.248.405</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.718.260	3.791.314
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.768.260</b>	<b>3.841.314</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	832.000	832.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>832.000</b>	<b>832.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.350.856	7.106.356
Deposita	184.384	209.467
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.535.240	7.315.823
3 Kortfristet del af langfristet gæld	138.000	138.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.681	29.008
Selskabsskat	62.214	55.106
Anden gæld	23.658	37.154
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	244.553	259.268
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.779.793</b>	<b>7.575.091</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.380.053</b>	<b>12.248.405</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	3.791.314	3.841.314
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.073.054	-2.073.054
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	2.400.000	2.400.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-2.400.000	-2.400.000
	<b>50.000</b>	<b>1.718.260</b>	<b>1.768.260</b>

## Noter

	2020	2019
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	22.785	39.060
Pensioner	2.520	4.320
	<b>25.305</b>	<b>43.380</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	8.360.170	7.938.125
Tilgang i årets løb	0	422.045
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>8.360.170</b>	<b>8.360.170</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	3.783.830	2.841.875
Årets regulering til dagsværdi	38.000	941.955
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>3.821.830</b>	<b>3.783.830</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>12.182.000</b>	<b>12.144.000</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.

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	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
+1	10.152	12.182	-2.030
-1	15.228	12.182	3.046

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.488.856	138.000	9.350.856	8.149.000
Deposita	184.384	0	184.384	184.000
	<u><b>9.673.240</b></u>	<u><b>138.000</b></u>	<u><b>9.535.240</b></u>	<u><b>8.333.000</b></u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, oprindeligt 10.091 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 12.182 t.kr.

## 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.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom og andre eksterne omkostninger til administration.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte aconto- skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regn- skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an- vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.