



## ES2020 ApS

Sædding Strandvej 26  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 38046136

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.03.2021

---

**Thomas Lyngsø Helt**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

ES2020 ApS

Sædding Strandvej 26

6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 38046136

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Thomas Lyngsø Helt, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for ES2020 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30.03.2021

**Direktion**

**Thomas Lyngsø Helt**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i ES2020 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ES2020 ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 30.03.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Anders Rasmussen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34316

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 507 t.kr. mod et overskud på 600 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af ændring af regnskabspraksis, således at selskabets ejendom nu indregnes som en investeringsejendom til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering udgør 323 t.kr. Der er ikke involveret ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>629.970</b>	<b>1.049.974</b>
Andre finansielle indtægter		0	848
Andre finansielle omkostninger	1	(311.316)	(333.152)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>318.654</b>	<b>717.670</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		323.059	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>641.713</b>	<b>717.670</b>
Skat af årets resultat	2	(135.000)	(117.745)
<b>Årets resultat</b>		<b>506.713</b>	<b>599.925</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		506.713	599.925
<b>Resultatdisponering</b>		<b>506.713</b>	<b>599.925</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		15.880.000	15.310.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>15.880.000</b>	<b>15.310.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.880.000</b>	<b>15.310.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.250	66.751
Periodeafgrænsningsposter		323.120	339.092
<b>Tilgodehavender</b>		<b>331.370</b>	<b>405.843</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>15.757</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>331.370</b>	<b>421.600</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.211.370</b>	<b>15.731.600</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		3.981.596	3.474.883
<b>Egenkapital</b>		<b>4.031.596</b>	<b>3.524.883</b>
Udskudt skat		1.061.000	926.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.061.000</b>	<b>926.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.268.600	5.547.442
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.268.600</b>	<b>5.547.442</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	275.872	271.112
Bankgæld		2.824.552	0
Deposita		145.085	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		131.522	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.399	78.118
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.237.335	5.228.590
Skyldig skat		0	8.745
Anden gæld		184.409	146.710
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.850.174</b>	<b>5.733.275</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.118.774</b>	<b>11.280.717</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.211.370</b>	<b>15.731.600</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.083.847	1.133.847
Ændring i regnskabspraksis	0	2.391.036	2.391.036
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>50.000</b>	<b>3.474.883</b>	<b>3.524.883</b>
Årets resultat	0	506.713	506.713
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>3.981.596</b>	<b>4.031.596</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	69.541	115.353
Renteomkostninger i øvrigt	225.803	202.101
Øvrige finansielle omkostninger	15.972	15.698
	<b>311.316</b>	<b>333.152</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	0	8.745
Ændring af udskudt skat	135.000	109.000
	<b>135.000</b>	<b>117.745</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	12.897.365
Tilgange	246.941
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.144.306</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.412.635
Årets dagsværdireguleringer	323.059
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.735.694</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.880.000</b>

Selskabets investeringsejendomme er en industriejendom på 5.288 m<sup>2</sup> beliggende i Tjæreborg. Investerings-ejendommen er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er udlejet til en årlig gennemsnitlig leje på 643 kr./m<sup>2</sup>. Afkastkravet udgør 8% pr. 31.12.2020 mod 8% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 926 t.kr. Ejendommene er værdiansat til 3.003 kr./m<sup>2</sup>. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	275.872	271.112	5.268.600	4.165.112
	<b>275.872</b>	<b>271.112</b>	<b>5.268.600</b>	<b>4.165.112</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med T. Helt Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.880 t.kr.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut er etableret ejerpantebrev stort 2.500 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er etableret virksomhedspant på 7.500 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 8 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af selskabets investeringsejendomme. Selskabet har ændret regnskabspraksis for at give et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Som følge heraf måles grunde og bygninger til dagsværdi og præsenteres derfor på linjen investerings-ejendomme.

Effekten af ændringen, der i alt udgør 2.391 t.kr. for tidligere regnskabsår er indregnet direkte på egenkapitalen som en effekt af ændret regnskabspraksis. Årets resultat er positivt påvirket med 509 t.kr. før skat samt en ændring i selskabets udskudte skatteforpligtelse på -112 t.kr. Selskabets investeringsejendomme er positivt påvirket med på 509 t.kr., og selskabets udskudte skatteforpligtelse er øget med 112 t.kr. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har dermed påvirket selskabets egenkapital positivt med 397 t.kr. for indeværende år.

Som følge af ændringen er sammenligningstal tilpasset, hvilket har medført et forbedret resultat for 2019 på 186 t.kr. efter skat. Effekten af ændringen har ligeledes medført, at selskabets ejendomme er øget med 3.066 t.kr. Skatteeffekten af ændringen påvirker udskudt skat med 675 t.kr. Fra tidspunktet for overtagelse af selskabet er ejendommen overgået fra domicil til investeringsejendom. Ændringen til dagsværdi på det tidspunkt er ført direkte på egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og omkostninger til administration.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.