

---

# ***Knud Eskildsen Ejendomme A/S***

Hjerting Strandvej 175, 6710 Esbjerg V

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 10 00 20 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
25/8 2020

Johnny Nim  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Knud Eskildsen Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25. august 2020

## Direktion

Brian Elsted Hansen

## Bestyrelse

Johnny Nim  
formand

André Nim

Brian Elsted Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Knud Eskildsen Ejendomme A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Knud Eskildsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte drif-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Esbjerg, den 25. august 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Knud Eskildsen Ejendomme A/S  
Hjerting Strandvej 175  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 10 00 20 28  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Esbjerg

### Bestyrelse

Johnny Nim, formand  
André Nim  
Brian Elsted Hansen

### Direktion

Brian Elsted Hansen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28  
6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Knud Eskildsen Ejendomme A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og eje fast ejendom samt udlejning heraf.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på DKK 78.637, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 3.847.422.

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet har i 2020 igangsat lokalplanudarbejdelse på dets ejendom og der forventes herefter i 2021 opstart af opførelse af ny blandet erhvervs- og boligejendom med færdiggørelse i 2022

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Covid-19 har ramt samfundet i 2020 og årsrapporten er ikke påvirket af dette forhold ligesom det ikke forventes at påvirke selskabets resultat for 2020.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2019<br>DKK     | 2018<br>DKK     |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttotab før værdireguleringer</b>   |      | <b>-59.731</b>  | <b>-54.480</b>  |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver |      | 0               | 0               |
| <b>Bruttotab</b>                         |      | <b>-59.731</b>  | <b>-54.480</b>  |
| Finansielle omkostninger                 | 1    | -41.086         | -98.645         |
| <b>Resultat før skat</b>                 |      | <b>-100.817</b> | <b>-153.125</b> |
| Skat af årets resultat                   | 2    | 22.180          | 33.629          |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>-78.637</b>  | <b>-119.496</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                |                 |
|-------------------|--|----------------|-----------------|
| Overført resultat |  | -78.637        | -119.496        |
|                   |  | <b>-78.637</b> | <b>-119.496</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme           |      | 6.200.000        | 6.200.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3    | <b>6.200.000</b> | <b>6.200.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>6.200.000</b> | <b>6.200.000</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 6.710            | 20.384           |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>6.710</b>     | <b>20.384</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>6.710</b>     | <b>20.384</b>    |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>6.206.710</b> | <b>6.220.384</b> |

## Balance 31. december 2019

### Passiver

|   | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 500.000          | 500.000          |
| Overført resultat                                 |      | 3.347.422        | 3.426.059        |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>3.847.422</b> | <b>3.926.059</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 751.012          | 773.192          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>751.012</b>   | <b>773.192</b>   |
| Kreditinstitutter                                 |      | 1.528.276        | 1.506.133        |
| Gæld til associerede virksomheder                 |      | 60.000           | 0                |
| Anden gæld  |      | 20.000           | 15.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>1.608.276</b> | <b>1.521.133</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>1.608.276</b> | <b>1.521.133</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>6.206.710</b> | <b>6.220.384</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 5    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
|                                 | DKK                    | DKK                      | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 500.000                | 3.426.059                | 3.926.059        |
| Årets resultat                  | 0                      | -78.637                  | -78.637          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>500.000</b>         | <b>3.347.422</b>         | <b>3.847.422</b> |

## Noter til årsregnskabet

|   | <u>2019</u><br>DKK | <u>2018</u><br>DKK                |
|---|--------------------|-----------------------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>         |                    |                                   |
| Andre finansielle omkostninger            | 41.086             | 98.645                            |
|   | <u>41.086</u>      | <u>98.645</u>                     |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>           |                    |                                   |
| Årets aktuelle skat                       | -22.180            | -33.629                           |
|   | <u>-22.180</u>     | <u>-33.629</u>                    |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>  |                    |                                   |
|   |                    | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
| Kostpris 1. januar                        |                    | 4.579.807                         |
| Kostpris 31. december                     |                    | 4.579.807                         |
| Værdireguleringer 1. januar               |                    | 1.620.193                         |
| Værdireguleringer 31. december            |                    | 1.620.193                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> |                    | <u>6.200.000</u>                  |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på sammenlignelige grunde og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

## Noter til årsregnskabet

### 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Der er afgivet ejerpantebrev med pant i ejendommen. | 600.000 | 600.000 |
|---|---------|---------|

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knud Eskildsen Ejendomme A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsskat, fællesudgifter m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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



# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.