



# Eilskov Ejendomme ApS

c/o UBSBOLIG A/S  
Jernbanegade 4, 4. tv.  
1608 København V

CVR-nr. 25916859

## Årsrapport

01-07-2017 - 30-06-2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14-09-2018

---

Palle Eilskov Jessen  
Dirigent

Bent Pedersen, registreret revisor  
Råmosevej 11 A, 4672 Klippinge  
Tlf. 56 57 95 47 • Fax 56 57 95 49  
bprevision@mail.dk • www.bp-revision.dk

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning .....  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang..... | 4  |
| Virksomhedsoplysninger .....                                   | 6  |
| Ledelsesberetning.....   | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                                 | 8  |
| Resultatopgørelse.....   | 11 |
| Balance .....  | 12 |
| Noter.....   | 14 |

Eilskov Ejendomme ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018 for Eilskov Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Almuñecar, den 13-09-2018

Direktion

Karsten Eilskov Jessen  
Direktør

Palle Eilskov Jessen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Eilskov Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Eilskov Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017/18, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30-06-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 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.

Eilskov Ejendomme ApS

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentlig 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.

Klippinge, den 13-09-2018

bp-revision, registrerede revisorer  
godkendt revisionsfirma  
CVR-nr. 15735376

Bent Pedersen  
registreret revisor FSR  
mne10769

Eilskov Ejendomme ApS

## Virksomhedsoplysninger

|                |  |
|----------------|--|
| Virksomheden   | Eilskov Ejendomme ApS<br>c/o UBSBOLIG A/S<br>Jernbanegade 4, 4. tv.<br>1608 København V                                |
| CVR-nr.        | 25916859   |
| Stiftelsesdato | 22-02-2001   |
| Regnskabsår    | 01-07-2017 - 30-06-2018  |
| Direktion      | Karsten Eilskov Jessen, Direktør<br>Palle Eilskov Jessen, Direktør   |
| Revisor        | bp-revision, registrerede revisorer<br>godkendt revisionsfirma<br>Råmosevej 11A<br>4672 Klippinge<br>CVR-nr.: 15735376 |
| Pengeinstitut  | Handelsbanken<br>Østergade 2<br>7400 Herning   |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme samt køb og salg af investeringsejendomme beliggende i større købstæder bestående af butikker og- eller boliger.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 6,7% og værdien er fastansat til 39,2 mio. kr. Ved en afkastprocent 6,2% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 42,5 mio. kr. og ved en afkastprocent på 7,2% være 36,4 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 2,6 mio. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 6,7% (6,9% i 2016/17), at værdien på 39,2 mio. kr. (39,2 mio. kr. i 2016/17) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018 udviser et resultat på kr. 439.356, og selskabets balance pr. 30-06-2018 udviser en balancesum på kr. 39.663.116, og en egenkapital på kr. 3.882.755.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Eilskov Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskatter, renovation, vedligeholdelse og forsikringer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 6 og 8 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|                                 | Note | 2017/18<br>kr.  | 2016/17<br>kr.  |
|---------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab          |      | 1.070.076       | 77.943          |
| Finansielle omkostninger        | 1    | <u>-506.720</u> | <u>-503.785</u> |
| Resultat før skat               |      | 563.356         | -425.842        |
| Skat af årets resultat          |      | <u>-124.000</u> | <u>96.710</u>   |
| Årets resultat                  |      | <u>439.356</u>  | <u>-329.132</u> |
|                                 |      |                 |                 |
| Forslag til resultatdisponering |      |                 |                 |
| Overført resultat               |      | <u>439.356</u>  | <u>-329.132</u> |
| Resultatdisponering             |      | <u>439.356</u>  | <u>-329.132</u> |

Eilskov Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2018

|   | Note | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver                                     |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                       | 2    | <u>39.226.859</u> | <u>39.226.859</u> |
| Materielle anlægsaktiver                    |      | <u>39.226.859</u> | <u>39.226.859</u> |
| Anlægsaktiver                               |      | <u>39.226.859</u> | <u>39.226.859</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 81.829            | 72.858            |
| Andre tilgodehavender                       |      | 242.264           | 209.136           |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | <u>6.382</u>      | <u>67.853</u>     |
| Tilgodehavender                             |      | <u>330.475</u>    | <u>349.847</u>    |
| Likvide beholdninger                        |      | <u>105.782</u>    | <u>0</u>          |
| Omsætningsaktiver                           |      | <u>436.257</u>    | <u>349.847</u>    |
| Aktiver                                     |      | <u>39.663.116</u> | <u>39.576.706</u> |

## Balance 30. juni 2018

|   | Note | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  | 3    | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat   | 4    | 3.757.755         | 3.318.399         |
| Udbytte for regnskabsåret   | 5    | 0                 | 0                 |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>3.882.755</b>  | <b>3.443.399</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 798.000           | 674.000           |
| Hensatte forpligtelser  |      | 798.000           | 674.000           |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 1.654.225         | 1.724.188         |
| Gæld til banker   |      | 25.765.358        | 25.765.179        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |      | 778.226           | 783.781           |
| Langfristede gældsforpligtelser   | 6    | 28.197.809        | 28.273.148        |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 74.000            | 73.100            |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 0                 | 538.725           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 133.837           | 245.363           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 6.425.000         | 6.201.500         |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 151.715           | 127.471           |
| Kortfristede gældsforpligtelser   |      | 6.784.552         | 7.186.159         |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>34.982.361</b> | <b>35.459.307</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>39.663.116</b> | <b>39.576.706</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling   | 7    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser   | 8    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 9    |                   |                   |

## Noter

|   | 2017/18           | 2016/17           |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b>                                  |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 64.310            | 59.142            |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 442.410           | 444.643           |
| Finansielle omkostninger i alt                                      | <u>506.720</u>    | <u>503.785</u>    |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                                     |                   |                   |
| Kostpris primo  | <u>37.766.859</u> | <u>37.766.859</u> |
| Kostpris ultimo   | <u>37.766.859</u> | <u>37.766.859</u> |
| Opskrivninger primo   | <u>1.460.000</u>  | <u>1.460.000</u>  |
| Opskrivninger ultimo  | <u>1.460.000</u>  | <u>1.460.000</u>  |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo  | <u>39.226.859</u> | <u>39.226.859</u> |

Ejendomsværdi ifølge offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør kr. 28.600.000.

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 6,7%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 39.226.859. Der har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

**3. Virksomhedskapital**

|              |                |                |
|--------------|----------------|----------------|
| Saldo primo  | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| Saldo ultimo | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

**4. Overført resultat**

|               |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| Saldo primo   | 3.318.399        | 3.647.531        |
| Årets tilgang | 439.356          | -329.132         |
| Saldo ultimo  | <u>3.757.755</u> | <u>3.318.399</u> |

**5. Udbytte for regnskabsåret**

|              |          |          |
|--------------|----------|----------|
| Saldo primo  | 0        | 200.000  |
| Årets afgang | 0        | -200.000 |
| Saldo ultimo | <u>0</u> | <u>0</u> |

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

|                            | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 1.654.225             | 74.000                   | 1.377.400             |
| Gæld til banker            | 25.765.358            | 0                        | 25.765.358            |
| Deposita                   | 778.226               | 0                        | 778.226               |
|                            | <u>28.197.809</u>     | <u>74.000</u>            | <u>27.920.984</u>     |

## Noter

2017/18

2016/17

### 7. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør t.kr. 0 pr. 30.06.2018. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst realkreditpantebrev og ejerpantebreve for i alt 37.769.000 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 39.226.859 kr. Pantebreve ligger til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld.