



Eilskov Ejendomme ApS

c/o Deas
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 25916859

Årsrapport

01-07-2016 - 30-06-2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-10-2017

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.....	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 01-07-2016 - 30-06-2017 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. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 24-10-2017

Direktion

Karsten Eilskov Jessen
Direktør

Palle Eilskov Jessen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Eilskov Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Eilskov Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016/17. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Eilskov Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Klippinge, den 24-10-2017

bp-revision

registrerede revisorer FSR - danske revisorer

godkendt revisionsfirma

CVR-nr. 15735376

Bent Pedersen

registreret revisor FSR

Eilskov Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Eilskov Ejendomme ApS c/o Deas Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	25916859
Stiftelsesdato	22-02-2001
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017
Direktion	Karsten Eilskov Jessen, Direktør Palle Eilskov Jessen, Direktør
Revisor	bp-revision registrerede revisorer FSR - danske revisorer Råmosevej 11 A 4672 Klippinge CVR-nr.: 15735376
Pengeinstitut	Handelsbanken Østergade 2 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 6,9% og værdien er fastansat til 39,2 mio. kr. Ved en afkastprocent 6,4% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 42,3 mio. kr. og ved en afkastprocent på 7,4% være 36,6 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 2,7 mio. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 6,9% (6,8% i 2015/16), at værdien på 39,2 mio. kr. (39,2 mio. kr. i 2015/16) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. -329.132, og selskabets balance pr. 30-06-2017 udviser en balancesum på kr. 39.576.707, og en egenkapital på kr. 3.443.400.

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 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende ny Årsregnskabslov

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- "Selskabsskat" indregnes i "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring" mod tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld.
- "Tilgodehavende selskabsskat" indregnes under "Andre tilgodehavender" mod tidligere indregnet i en særskilt linje under tilgodehavender.
- Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapital. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtelse.
- Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset. Ændringen har ikke haft påvirkning på årets resultat eller balancesummen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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

Lejeindtægter

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til intægten.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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).

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 ejendommenes 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, lejeres soliditet, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 acontoskatte.

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		77.943	1.410.715
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-351.514
Driftsresultat		<u>77.943</u>	<u>1.059.201</u>
Finansielle omkostninger	1	-503.785	-555.725
Resultat før skat		<u>-425.842</u>	<u>503.476</u>
Skat af årets resultat		96.710	-108.032
Årets resultat		<u>-329.132</u>	<u>395.444</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	200.000
Overført resultat		<u>-329.132</u>	<u>195.444</u>
Resultatdisponering		<u>-329.132</u>	<u>395.444</u>

Eilskov Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>39.226.860</u>	<u>39.226.860</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>39.226.860</u>	<u>39.226.860</u>
Anlægsaktiver		<u>39.226.860</u>	<u>39.226.860</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		72.858	20.670
Andre tilgodehavender		209.136	157.319
Periodeafgrænsningsposter		<u>67.853</u>	<u>67.160</u>
Tilgodehavender		<u>349.847</u>	<u>245.149</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>29.473</u>
Omsætningsaktiver		<u>349.847</u>	<u>274.622</u>
Aktiver		<u>39.576.707</u>	<u>39.501.482</u>

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	3.318.400	3.647.532
Udbytte for regnskabsåret	5	0	200.000
Egenkapital		3.443.400	3.972.532
Hensættelser til udskudt skat		674.000	729.900
Andre hensatte forpligtelser		0	13.798
Hensatte forpligtelser		674.000	743.698
Gæld til realkreditinstitutter		1.724.188	1.794.722
Gæld til banker		25.765.179	27.165.283
Deposita		783.781	610.746
Langfristede gældsforpligtelser	6	28.273.148	29.570.751
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		73.100	71.432
Gæld til realkreditinstitutter		538.725	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		245.363	77.145
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.201.500	4.983.026
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		127.471	82.898
Kortfristede gældsforpligtelser		7.186.159	5.214.501
Gældsforpligtelser		35.459.307	34.785.252
Passiver		39.576.707	39.501.482
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2016/17	2015/16	
1. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	59.142	48.510	
Andre finansielle omkostninger	444.643	507.215	
Finansielle omkostninger i alt	<u>503.785</u>	<u>555.725</u>	
2. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	<u>37.766.860</u>	<u>37.766.860</u>	
Kostpris ultimo	<u>37.766.860</u>	<u>37.766.860</u>	
Opskrivninger primo	1.460.000	1.811.514	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-351.514	
Opskrivninger ultimo	<u>1.460.000</u>	<u>1.460.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>39.226.860</u>	<u>39.226.860</u>	
Ejendomsværdi ifølge offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør kr. 28.600.000.			
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 6,9%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 39.226.860. 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	3.647.532	3.452.088	
Årets tilgang	-329.132	195.444	
Saldo ultimo	<u>3.318.400</u>	<u>3.647.532</u>	
5. Udbytte for regnskabsåret			
Saldo primo	200.000	0	
Årets tilgang	0	200.000	
Årets afgang	-200.000	0	
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>200.000</u>	
6. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.724.188	73.100	1.460.885
Gæld til banker	25.765.179	0	25.765.179
Deposita	783.781	0	783.781
	<u>28.273.148</u>	<u>73.100</u>	<u>28.009.845</u>

Noter

2016/17

2015/16

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.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Esa 1 Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst realkreditpantebrev og ejerpantebreve for i alt 37.769.000 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 39.226.860 kr. Pantebreve ligger til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld.