



Eilskov Ejendomme ApS

c/o Deas
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 25916859

Årsrapport

01-07-2015 - 30-06-2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10-11-2016

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	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter.....	13

Eilskov Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 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. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 28-10-2016

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 2015/16. 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 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisoreres 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Klippinge, den 28-10-2016

bp-revision

registrerede revisorer FSR - danske revisorer

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	01-07-2015 - 30-06-2016
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

Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Selskabets ejendomme er koncentreret i Haderslev, Broager og Vojens. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på 39,23 mio. kr. (39,58 mio. kr. i 2014/15)

Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 2,6 mio. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 6,7% (7,0% i 2014/15), at værdien på 39,23 mio. kr. (39,58 mio. kr. i 2014/15) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 udviser et resultat på kr. 382.972, og selskabets balance pr. 30-06-2016 udviser en balancesum på kr. 39.501.482, og en egenkapital på kr. 3.758.729.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Eilskov Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om anlægsnote.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

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

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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 kursregulering af prioritetsgæld.

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

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Hensatte forpligtelser

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 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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.410.715	1.448.864
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-351.514	-300.000
Driftsresultat		<u>1.059.201</u>	<u>1.148.864</u>
Finansielle indtægter	1	0	21.385
Finansielle omkostninger	2	-568.197	-644.020
Resultat før skat		<u>491.004</u>	<u>526.229</u>
Skat af årets resultat		-108.032	-135.995
Årets resultat		<u>382.972</u>	<u>390.234</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		200.000	0
Overført resultat		<u>182.972</u>	<u>390.234</u>
Resultatdesponering		<u>382.972</u>	<u>390.234</u>

Eilskov Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	0
Investerings ejendomme	4	39.226.860	39.578.374
Materielle anlægsaktiver		<u>39.226.860</u>	<u>39.578.374</u>
Anlægsaktiver		<u>39.226.860</u>	<u>39.578.374</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.670	7.870
Andre tilgodehavender		157.319	207.078
Periodeafgrænsningsposter		67.160	67.601
Tilgodehavender		<u>245.149</u>	<u>282.549</u>
Likvide beholdninger		<u>29.473</u>	<u>172.946</u>
Omsætningsaktiver		<u>274.622</u>	<u>455.495</u>
Aktiver		<u>39.501.482</u>	<u>40.033.869</u>

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	3.633.729	3.450.756
Egenkapital		<u>3.758.729</u>	<u>3.575.756</u>
Hensættelser til udskudt skat		729.900	679.200
Andre hensatte forpligtelser		13.798	73.949
Hensatte forpligtelser		<u>743.698</u>	<u>753.149</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.808.525	1.863.353
Gæld til banker		27.165.283	29.259.309
Deposita		610.746	576.741
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>29.584.554</u>	<u>31.699.403</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		71.432	72.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.495	163.903
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.983.026	3.669.421
Selskabsskat		57.332	65.095
Anden gæld		26.216	34.260
Udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.414.501</u>	<u>4.005.561</u>
Gældsforpligtelser		<u>34.999.055</u>	<u>35.704.964</u>
Passiver		<u>39.501.482</u>	<u>40.033.869</u>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	21.385
Finansielle indtægter i alt	<u>0</u>	<u>21.385</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	48.510	36.830
Andre finansielle omkostninger	519.687	607.190
Finansielle omkostninger i alt	<u>568.197</u>	<u>644.020</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	0	274.250
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>274.250</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	-274.250
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-274.250</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	37.766.860	37.766.860
Kostpris ultimo	<u>37.766.860</u>	<u>37.766.860</u>
Opskrivninger primo	1.811.514	2.111.514
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-351.514	-300.000
Opskrivninger ultimo	<u>1.460.000</u>	<u>1.811.514</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>39.226.860</u>	<u>39.578.374</u>
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
6. Overført resultat		
Saldo primo	3.450.757	3.060.522
Årets tilgang	182.972	390.234
Saldo ultimo	<u>3.633.729</u>	<u>3.450.756</u>

Noter

2015/16

2014/15

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.808.525	71.432	1.541.258
Gæld til banker	27.165.283	0	27.165.283
Deposita	610.746	0	610.746
	<u>29.584.554</u>	<u>71.432</u>	<u>29.317.287</u>

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. 39.578.374 kr. Pantebreve ligger til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld.