

eSD Ejendomme ApS

Nr. Lindvej 12-14, 7400 Herning

CVR-nr. 26 67 97 10

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2022

Dirigent:

.....
Kim Kenneth Nørkjær

Indhold

| | |
|--------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for eSD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. juli 2022
Direktion:

.....
Kim Kenneth Nørkjær

.....
Steen Edgar Nørkjær

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i eSD Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for eSD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Herning, den 7. juli 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Niels J. Jørgensen
statsaut. revisor
mne8217

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | eSD Ejendomme ApS |
| Adresse, postnr., by | Nr. Lindvej 12-14, 7400 Herning |
| CVR-nr. | 26 67 97 10 |
| Stiftet | 30. april 2002 |
| Hjemstedskommune | Herning |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Kim Kenneth Nørkjær Steen Edgar Nørkjær |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dalgasgade 27, 3. sal, 7400 Herning |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består af udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 488.732 kr. mod et overskud på 372.506 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 4.250.336 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2021 | 2020 |
|------|---|----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.572.835 | 1.444.028 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -742.813 | -742.813 |
| | Resultat før finansielle poster | 830.022 | 701.215 |
| | Finansielle indtægter | 32.370 | 18.942 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -235.812 | -242.585 |
| | Resultat før skat | 626.580 | 477.572 |
| 3 | Skat af årets resultat | -137.848 | -105.066 |
| | Årets resultat | 488.732 | 372.506 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 488.732 | 372.506 |
| | | 488.732 | 372.506 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2021 | 2020 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Langfristede aktiver | | |
| 4 | Materielle aktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 24.789.736 | 25.503.391 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 283.271 | 312.430 |
| | | <u>25.073.007</u> | <u>25.815.821</u> |
| | Langfristede aktiver i alt | <u>25.073.007</u> | <u>25.815.821</u> |
| | Kortfristede aktiver | | |
| | Varebeholdninger | | |
| | Fremstillede færdigvarer og handelsvarer | 35.462 | 35.462 |
| | | <u>35.462</u> | <u>35.462</u> |
| 5 | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 683.733 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.124.961 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 2.040.819 | 1.876.754 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 1.771 | 1.090 |
| | | <u>3.167.551</u> | <u>2.561.577</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>1.435.688</u> | <u>793.151</u> |
| | Kortfristede aktiver i alt | <u>4.638.701</u> | <u>3.390.190</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>29.711.708</u> | <u>29.206.011</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 4.125.336 | 3.636.604 |
| | Egenkapital i alt | <u>4.250.336</u> | <u>3.761.604</u> |
| | Forpligtelser | | |
| 6 | Langfristede forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 873.858 | 803.314 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 24.001.601 | 23.762.880 |
| | Deposita | 200.000 | 260.000 |
| | | <u>25.075.459</u> | <u>24.826.194</u> |
| | Langfristede forpligtelser i alt | <u>25.075.459</u> | <u>24.826.194</u> |
| | Kortfristede forpligtelser | | |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 64.891 | 348.348 |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 67.304 | 0 |
| | Anden gæld | 253.718 | 269.865 |
| | | <u>385.913</u> | <u>618.213</u> |
| | Kortfristede forpligtelser i alt | <u>385.913</u> | <u>618.213</u> |
| | Forpligtelser i alt | <u>25.461.372</u> | <u>25.444.407</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>29.711.708</u> | <u>29.206.011</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 125.000 | 3.264.098 | 3.389.098 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 372.506 | 372.506 |
| Egenkapital 1. januar 2021 | 125.000 | 3.636.604 | 3.761.604 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 488.732 | 488.732 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 125.000 | 4.125.336 | 4.250.336 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for eSD Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, der er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af langfristede aktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|----------|
| Bygninger | 10-40 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 10 år |

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og andre omkostninger direkte forbundet med købet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide bankindeståender.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2021 | 2020 | |
|--|----------------------------|--|-------------------|
| 2 Finansielle omkostninger | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 235.812 | 240.647 | |
| Andre finansielle omkostninger | 0 | 1.938 | |
| | <u>235.812</u> | <u>242.585</u> | |
| 3 Skat af årets resultat | | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 70.544 | 105.066 | |
| Refusion i sambeskatning | 67.304 | 0 | |
| | <u>137.848</u> | <u>105.066</u> | |
| 4 Materielle aktiver | | | |
| kr. | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
| Kostpris 1. januar 2021 | 31.446.207 | 341.589 | 31.787.796 |
| Kostpris 31. december 2021 | 31.446.207 | 341.589 | 31.787.796 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021 | 5.942.816 | 29.159 | 5.971.975 |
| Årets afskrivninger | 713.655 | 29.159 | 742.814 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021 | 6.656.471 | 58.318 | 6.714.789 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | <u>24.789.736</u> | <u>283.271</u> | <u>25.073.007</u> |

5 Tilgodehavender

Af andre tilgodehavender forfalder 1.769 t.kr. senere end 1 år fra balancedagen.

6 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 24.002 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for KS Holding af 2007 ApS, CVR-nr. 31 16 82 79, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2021.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Kenneth Nørkjær

Direktion

På vegne af: eSD Ejendomme ApS

Serienummer: c138bbe6-27da-4c2c-949f-524ad7ffca36

IP: 217.198.xxx.xxx

2022-07-07 11:51:51 UTC



Kim Kenneth Nørkjær

Dirigent

På vegne af: eSD Ejendomme ApS

Serienummer: c138bbe6-27da-4c2c-949f-524ad7ffca36

IP: 217.198.xxx.xxx

2022-07-07 11:52:34 UTC



Steen Edgar Nørkjær

Direktion

På vegne af: eSD Ejendomme ApS

Serienummer: c1666cb9-856d-44b2-b671-0fd11d8bd55b

IP: 217.198.xxx.xxx

2022-07-07 11:52:39 UTC



Niels Joergen Joergensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267100715286

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-07-07 12:43:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: KOMWU-DMJSL-TKNJL-7SK0G-YAO2M-74C7X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>