

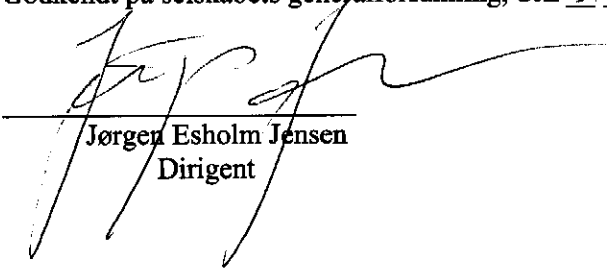
*Esholm Ejendomme ApS  
Fabriksvej 4  
9490 Pandrup*

*CVR-nr: 31 86 57 43*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(4. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/9 2018

  
Jørgen Esholm Jensen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	2
Ledelsesberetning .....	3

**Påtegninger**

Ledespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter .....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Esholm Ejendomme ApS  
Fabriksvej 4  
9490 Pandrup

CVR-nr.: 31 86 57 43  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jørgen Esholm Jensen

**Pengeinstitut** Sparekassen Vendsyssel  
Bredgade 7  
9490 Pandrup

**Revisor** Pandrup Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Klokkestøbervej 2  
9490 Pandrup

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve fast ejendom samt at drive udlejningsvirksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Esholm Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

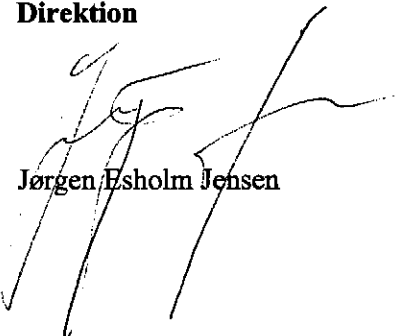
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 25/12 2018

**Direktion**



Jørgen Esholm Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Esholm Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Esholm Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.


Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 25/4 2018

**Pandrup Revision ApS**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr.: 38897713

  
Ole Bjørn Andersen  
Registreret revisor  
MNE nr.: mne11724

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Esholm Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsøjendommenes driftsomkostninger

Investeringsøjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DigiGraf Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	5 - 10 %
Installationer	25 år	0 %

Aktiver med en kostpris pr. enhed på under 13.200 kr. indregnes i omkostninger i resultatopgørelsen i



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>153.892</b>	<b>141.580</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-48.322	-48.322
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>105.570</b>	<b>93.258</b>
Andre finansielle indtægter .....	171	0
Andre finansielle omkostninger .....	-53.795	-111.011
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>51.946</b>	<b>-17.753</b>
2 Skat af årets resultat .....	-11.337	-2.986
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>40.609</b>	<b>-20.739</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	40.609	-20.739
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>40.609</b>	<b>-20.739</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## AKTIVER

	2017	2016
3 Grunde og bygninger .....	1.792.639	1.828.706
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	268.080	280.335
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.060.719</b>	<b>2.109.041</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.060.719</b>	<b>2.109.041</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>110.530</b>	<b>160.491</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>110.530</b>	<b>160.491</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>2.171.249</b>	<b>2.269.532</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat .....	-28.604	-69.213
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>21.396</b>	<b>-19.213</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	13.389	1.700
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>13.389</b>	<b>1.700</b>
Prioritetsgæld .....	1.373.105	1.447.605
Deposita .....	43.200	43.200
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.416.305</b>	<b>1.490.805</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	74.500	79.395
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	608.357	686.274
Selskabsskat .....	4.845	0
Anden gæld .....	22.457	20.571
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>720.159</b>	<b>796.240</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.136.464</b>	<b>2.287.045</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.171.249</b>	<b>2.269.532</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2017	2016
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger.....	36.067	36.067
Installationer .....	12.255	12.255
	<u>48.322</u>	<u>48.322</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	4.686	0
Regulering af udskudt skat.....	11.689	5.125
Regulering af tidligere års skat .....	-5.038	-2.139
	<u>11.337</u>	<u>2.986</u>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	Grunde og bygninger	
Kostpris, primo .....	1.918.368	306.392
Tilgang i årets løb .....	0	0
Afgang i årets løb.....	0	0
	<u>1.918.368</u>	<u>306.392</u>
Kostpris 31. december 2017		
Af-/nedskrivninger, primo .....	-89.662	-26.057
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Årets af-/nedskrivninger .....	-36.067	-12.255
	<u>-125.729</u>	<u>-38.312</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....</b>	<u><b>1.792.639</b></u>	<u><b>268.080</b></u>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	50.000	0	50.000
Overført resultat .....	-69.213	40.609	-28.604
	<u>-19.213</u>	<u>40.609</u>	<u>21.396</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.527.000	1.447.605	74.500	1.072.718
Deposita.....	43.200	43.200	0	43.200
	<u>1.570.200</u>	<u>1.490.805</u>	<u>74.500</u>	<u>1.115.918</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter indenfor sambeskatningskredsen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen udover DLR Realkredit hovedstol kr. 1.527.000 rentetilpasningslån 20 år udløb 2036.