

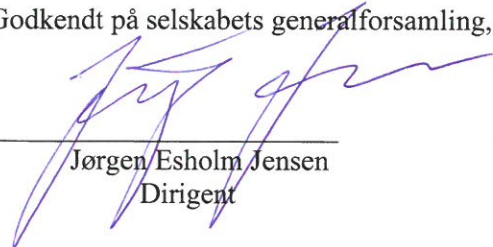
*Esholm Ejendomme ApS  
Fabriksvej 4  
9490 Pandrup*

*CVR-nr: 31 86 57 43*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2021*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7/4 2022



---

Jørgen Esholm Jensen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11

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 Danmark  
Bredgade 7  
9490 Pandrup

**Revisor**

Pandrup Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Klokkestøbervej 2  
9490 Pandrup

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

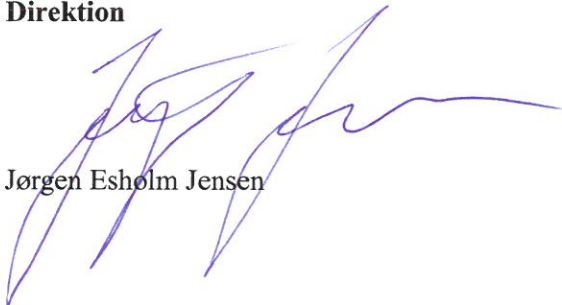
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 7/4 2022

**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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 7/4 2022

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

  
Ole Bjørn Andersen  
Registreret revisor  
MNE nr.: mne11724

## 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.

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

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>164.928</b>	<b>166.099</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-48.322	-48.322
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>116.606</b>	<b>117.777</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-23.249	-20.983
Andre finansielle omkostninger.....	-22.552	-22.127
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>70.805</b>	<b>74.667</b>
3 Skat af årets resultat.....	-23.567	-40.715
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>47.238</b>	<b>33.952</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	47.238	33.952
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>47.238</b>	<b>33.952</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020
4 Grunde og bygninger .....	1.648.371	1.684.438
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	219.060	231.315
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.867.431</b>	<b>1.915.753</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.867.431</b>	<b>1.915.753</b>
Andre tilgodehavender .....	0	2.402
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>2.402</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>55.928</b>	<b>159.362</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>55.928</b>	<b>161.764</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.923.359</b>	<b>2.077.517</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat .....	127.575	80.337
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>177.575</b>	<b>130.337</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	103.022	87.551
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>103.022</b>	<b>87.551</b>
Prioritetsgæld .....	702.129	1.146.710
Deposita .....	43.200	43.200
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	500.000	0
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.245.329</b>	<b>1.189.910</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	51.500	76.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	21.396	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	282.620	528.101
Selskabsskat .....	8.444	9.371
Anden gæld .....	23.473	45.847
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>397.433</b>	<b>669.719</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.642.762</b>	<b>1.859.629</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>1.923.359</b>	<b>2.077.517</b>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2021	2020
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 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>
	<u>48.322</u>	<u>48.322</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	8.096	8.976
Regulering af udskudt skat .....	15.471	31.739
	<u>23.567</u>	<u>40.715</u>
	<u>23.567</u>	<u>40.715</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
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 2021	1.918.368	306.392
	<u>1.918.368</u>	<u>306.392</u>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-233.930	-75.077
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Årets af-/nedskrivninger .....	-36.067	-12.255
	<u>-269.997</u>	<u>-87.332</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	-269.997	-87.332
	<u>-269.997</u>	<u>-87.332</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 .....</b>	<b><u>1.648.371</u></b>	<b><u>219.060</u></b>
	<u>1.648.371</u>	<u>219.060</u>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.223.111	753.629	51.500	497.300
Deposita .....	43.200	43.200	0	43.200
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	500.000	0	500.000
	<u>1.266.311</u>	<u>1.296.829</u>	<u>51.500</u>	<u>1.040.500</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**

Tinglyst ejerpantebrev DLR Realkredit hovedstol kr. 1.527.000 rentetilpasningslån 20 år udløb 2036.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Esholm Ejendomme ApS for 2021 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**

Årsregnskabet 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.

#### **Investeringssejendommenes driftsomkostninger**

Investeringssejendommenes 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 finansiell 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 poster 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 kildeskat 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 30.700 kr. indregnes i omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **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.