

# Årsrapport

## **Eskemose Ejendomme ApS**

Lunde Bygade 133  
5450 Otterup

CVR-nummer: 33646399

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2016

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. maj 2017

---

Dirigent, Michael Eskemose



ms revision  
MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER  

---

FSR\*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Eskemose Ejendomme ApS Lunde Bygade 133 5450 Otterup
	Telefon: 21 29 17 69 Hjemmeside: <a href="http://www.eskemose.dk">www.eskemose.dk</a> E-mail: <a href="mailto:michael_eskemose@msn.com">michael_eskemose@msn.com</a>
	CVR-nr.: 33 64 63 99 Hjemsted: Nordfyns Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 729
<b>Direktion</b>	Michael Eskemose
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns Bank A/S Jernbanegade 22 5450 Otterup
<b>Revisor</b>	MS Revision Registreret Revisionsvirksomhed Mogens Stougaard, registreret revisor medlem af FSR - Danske Revisorer Thygesensvej 2 5450 Otterup
	Telefon 6487 1489 E-mail <a href="mailto:info@ms-revision.dk">info@ms-revision.dk</a> <a href="http://www.ms-revision.dk">www.ms-revision.dk</a> CVR nr. 5804 7414
<b>Ejerforhold</b>	Michael Eskemose Holding ApS, Lunde Bygade 133, 5450 Otterup

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Eskemose Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 11. maj 2017

### **Direktion**

Michael Eskemose

### **Til kapitalejerne i Eskemose Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Eskemose Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Otterup, den 19. maj 2017

MS Revision Registreret Revisionsvirksomhed  
medlem af FSR - Danske Revisorer  
CVR-nr.: 58047414

Mogens Stougaard  
Registreret Revisor, medlem af FSR - Danske Revisorer

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom til søsterselskab. Ejendommen er købt med udlejning for øje.

### **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.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for Eskemose Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

## **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.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes 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.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **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.

### **Skat**

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

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår



afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	167.000

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.

Aktiver med en kostpris under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "andre eksterne omkostninger"

### Gældsforpligtelser

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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>79.011</b>	<b>85.830</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-28.434	-28.434
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>50.577</b>	<b>57.396</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-16.034	-20.082
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>34.543</b>	<b>37.314</b>
Skat af årets resultat .....	-7.700	-9.118
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>26.843</b>	<b>28.196</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	26.843	28.196
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>26.843</b>	<b>28.196</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger.....	717.825	746.258
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>717.825</b>	<b>746.258</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>717.825</b>	<b>746.258</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>717.825</b>	<b>746.258</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat .....	40.113	13.270
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>120.113</b>	<b>93.270</b>
Prioritetsgæld .....	258.697	311.819
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	142.079	161.272
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>400.776</b>	<b>473.091</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	53.122	52.270
Kreditinstitutter .....	108.114	99.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	16.125	8.000
Selskabsskat .....	7.700	9.118
Anden gæld .....	11.875	11.236
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>196.936</b>	<b>179.897</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>597.712</b>	<b>652.988</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>717.825</b>	<b>746.258</b>

- 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 3 Ejerforhold

## NOTER

2016

2015

### **1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2016 kr. 28.084. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### **2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebrev kr. 232.000 meddelt Nordfyns Bank i matr. 00111 Hjorslev By, Otterup.

### **3 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Michael Eskemose Holding ApS, Lunde Bygade 133, 5450 Otterup