
Eskegården ApS

Saralyst Alle 40, 8270 Højbjerg

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 36 53 17 89

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/1 2017

Jørgen Jacobsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Eskegården ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. januar 2017

Direktion

Jørgen Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Eskegården ApS

Konklusion

Det er 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Eskegården ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 24. januar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Eskegården ApS
Saralyst Alle 40
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 36 53 17 89
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Jørgen Jacobsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 163.687 | 92.501 |
| Værdiregulering af finansielle forpligtelser | | 0 | 141.501 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 163.687 | 234.002 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -140.524 | -243.784 |
| Resultat før skat | | 23.163 | -9.782 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 23.163 | -9.782 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------|--|---------------|---------------|
| Betalt ekstraordinært udbytte | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 23.163 | -9.782 |
| | | 23.163 | -9.782 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 5.286.076 | 5.269.389 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 5.286.076 | 5.269.389 |
| Anlægsaktiver | | 5.286.076 | 5.269.389 |
| Andre tilgodehavender | | 9.000 | 0 |
| Tilgodehavender | | 9.000 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 22.081 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 31.081 | 0 |
| Aktiver | | 5.317.157 | 5.269.389 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | | 13.381 | -9.782 |
| Egenkapital | 4 | 113.381 | 90.218 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.071.246 | 3.104.114 |
| Deposita | | 36.000 | 36.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 3.107.246 | 3.140.114 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 40.058 | 40.050 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 1.965 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 2.040.472 | 1.981.042 |
| Anden gæld | | 16.000 | 16.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.096.530 | 2.039.057 |
| Gældsforpligtelser | | 5.203.776 | 5.179.171 |
| Passiver | | 5.317.157 | 5.269.389 |
| Hovedaktivitet | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse af fast ejendom med henblik på udlejning, projektudvikling samt dermed beslægtet virksomhed.

| | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|----------------|----------------|
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger associerede virksomheder | 59.431 | 113.125 |
| Andre finansielle omkostninger | 81.093 | 130.659 |
| | 140.524 | 243.784 |

3 Materielle anlægsaktiver

| | Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK |
|---|---|
| Kostpris 1. januar | 5.269.388 |
| Tilgang i årets løb | 16.688 |
| Kostpris 31. december | 5.286.076 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 5.286.076 |

4 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar | 100.000 | -9.782 | 90.218 |
| Årets resultat | 0 | 23.163 | 23.163 |
| Egenkapital 31. december | 100.000 | 13.381 | 113.381 |

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2016</u> DKK | <u>2015</u> DKK |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 2.910.933 | 2.943.833 |
| Mellem 1 og 5 år | 160.313 | 160.281 |
| Langfristet del | <u>3.071.246</u> | <u>3.104.114</u> |
| Inden for 1 år | <u>40.058</u> | <u>40.050</u> |
| | <u>3.111.304</u> | <u>3.144.164</u> |
| Deposita | | |
| Mellem 1 og 5 år | <u>36.000</u> | <u>36.000</u> |
| Langfristet del | <u>36.000</u> | <u>36.000</u> |
| | <u>36.000</u> | <u>36.000</u> |

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Realkreditpantebrev med pant i materielle anlægsaktiver under udførelse med regnskabsmæssig værdi af | 5.286.076 | 5.269.389 |
|--|-----------|-----------|

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Eskegården ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret som følge af implementeringen af ny årsregnskabslov. Ændringen omfatter, at gæld indregnes til amortiseret kostpris frem for dagsværdi. Lovens overgangsregler er anvendt, hvorfor sammenligningstal ikke er tilpasset.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomskatter, forsikring samt øvrige omkostninger til ejendommens drift og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter, regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver under udførsel

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.