

---

# *Eskegården ApS*

Borneovej 28, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 36 53 17 89

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 4/2 2022

Jørgen Jacobsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	4
Balance 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. februar 2022

**Direktion**

Jørgen Jacobsen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Eskegården ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Eskegården ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 vedrørende 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.

Aarhus, den 4. februar 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Eskegården ApS

Borneovej 28  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 36 53 17 89

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 30. januar 2015

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Jørgen Jacobsen

## Revisor

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>76.632</b>	<b>108.059</b>
Finansielle omkostninger	3	-125.198	-104.001
<b>Resultat før skat</b>		<b>-48.566</b>	<b>4.058</b>
Skat af årets resultat	4	10.630	-1.274
<b>Årets resultat</b>		<b>-37.936</b>	<b>2.784</b>

## Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-37.936	2.784
	<b>-37.936</b>	<b>2.784</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Aktiver bestemt for salg		6.716.403	6.347.861
<b>Varebeholdninger</b>		<b>6.716.403</b>	<b>6.347.861</b>
Udskudt skatteaktiv		54.680	44.050
<b>Tilgodehavender</b>		<b>54.680</b>	<b>44.050</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>87.684</b>	<b>150.691</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.858.767</b>	<b>6.542.602</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.858.767</b>	<b>6.542.602</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		-83.013	-45.077
<b>Egenkapital</b>		<b>16.987</b>	<b>54.923</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.047.661	3.092.065
Deposita		0	6.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.047.661</b>	<b>3.098.565</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	45.888	45.946
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.739.381	3.334.318
Anden gæld		8.850	8.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.794.119</b>	<b>3.389.114</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.841.780</b>	<b>6.487.679</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.858.767</b>	<b>6.542.602</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	-45.077	54.923
Årets resultat	0	-37.936	-37.936
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>100.000</b>	<b>-83.013</b>	<b>16.987</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabet har pr. 31. december 2021 en egenkapital på DKK 16.987 og har dermed tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen vil blive reetableret i løbet af en korteret årrække via indtjening fra salg af selskabets handelsejendom.

Selskabets ledelse vurderer, at kapitalberedskabet er sikret.

## 2. Væsentligste aktiviteter

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

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

2021	2020
DKK	DKK

Andre finansielle omkostninger

105.062 85.792

20.136 18.209

**125.198 104.001**

2021	2020
DKK	DKK

## 4. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

-10.630 1.274

**-10.630 1.274**

# 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>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.865.021	2.828.775
Mellem 1 og 5 år	<u>182.640</u>	<u>263.290</u>
Langfristet del	3.047.661	3.092.065
Inden for 1 år	<u>45.888</u>	<u>45.946</u>
	<b><u>3.093.549</u></b>	<b><u>3.138.011</u></b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>6.500</u>
Langfristet del	<u>0</u>	<u>6.500</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>6.500</u></b>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebrev med pant i materielle anlægsaktiver under udførsel med regnskabsmæssig værdi af	6.716.403	6.347.861
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eskegården ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

### 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervsen. Omkostninger tilknyttet erhvervsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opførelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### 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 rentekomkostning 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 nominal værdi.