

---

# *Eskegården ApS*

Borneovej 28, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 36 53 17 89

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 12/3 2021

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 2020 - 31. december 2020 | 4           |
| Balance 31. december 2020                            | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                                 | 7           |
| Noter til årsregnskabet                              | 8           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. marts 2021

**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 2020 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 IESBA's etiske 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.

Aarhus, den 12. marts 2021

**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: 6. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Jørgen Jacobsen

## Revisor

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                          | Note | 2020           | 2019            |
|--------------------------|------|----------------|-----------------|
|                          |      | DKK            | DKK             |
| <b>Bruttofortjeneste</b> |      | <b>108.059</b> | <b>141.274</b>  |
| Finansielle omkostninger | 2    | -104.001       | -315.822        |
| <b>Resultat før skat</b> |      | <b>4.058</b>   | <b>-174.548</b> |
| Skat af årets resultat   | 3    | -1.274         | 37.684          |
| <b>Årets resultat</b>    |      | <b>2.784</b>   | <b>-136.864</b> |

## Resultatdisponering

|                                 | 2020         | 2019            |
|---------------------------------|--------------|-----------------|
|                                 | DKK          | DKK             |
| Forslag til resultatdisponering |              |                 |
| Overført resultat               | 2.784        | -136.864        |
|                                 | <b>2.784</b> | <b>-136.864</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2020<br>DKK      | 2019<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Materielle anlægsaktiver under udførelse |      | 6.347.861        | 5.770.219        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>          | 4    | <b>6.347.861</b> | <b>5.770.219</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |      | <b>6.347.861</b> | <b>5.770.219</b> |
| Udskudt skatteaktiv                      |      | 44.050           | 45.324           |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |      | <b>44.050</b>    | <b>45.324</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |      | <b>150.691</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |      | <b>194.741</b>   | <b>45.324</b>    |
| <b>Aktiver</b>                           |      | <b>6.542.602</b> | <b>5.815.543</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2020<br>DKK      | 2019<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 100.000          | 100.000          |
| Overført resultat                                 |      | -45.077          | -47.861          |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>54.923</b>    | <b>52.139</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 3.092.065        | 3.136.001        |
| Deposita  |      | 6.500            | 6.500            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 5    | <b>3.098.565</b> | <b>3.142.501</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 5    | 45.946           | 47.633           |
| Kreditinstitutter                                 |      | 0                | 15.895           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 3.334.318        | 2.548.525        |
| Anden gæld  |      | 8.850            | 8.850            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>3.389.114</b> | <b>2.620.903</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>6.487.679</b> | <b>5.763.404</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>6.542.602</b> | <b>5.815.543</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7    |                  |                  |



## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt         |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK           |
| Egenkapital 1. januar           | 100.000              | -47.861              | 52.139        |
| Årets resultat                  | 0                    | 2.784                | 2.784         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>100.000</b>       | <b>-45.077</b>       | <b>54.923</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

|  | <u>2020</u>           | <u>2019</u>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | DKK                   | DKK                   |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>         |                       |                       |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 85.792                | 74.229                |
| Andre finansielle omkostninger             | <u>18.209</u>         | <u>241.593</u>        |
|  | <b><u>104.001</u></b> | <b><u>315.822</u></b> |
|  |                       |                       |
|  | <u>2020</u>           | <u>2019</u>           |
|  | DKK                   | DKK                   |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>           |                       |                       |
| Årets udskudte skat                        | <u>1.274</u>          | <u>-37.684</u>        |
|  | <b><u>1.274</u></b>   | <b><u>-37.684</u></b> |

## 4. Materielle anlægsaktiver

|                                    | Materielle<br>anlægsaktiver<br>under<br>udførelse |
|------------------------------------|---|
|                                    | <u>DKK</u>  |
| Kostpris primo 1. januar           | 5.770.219   |
| Tilgang i årets løb                | <u>577.642</u>                                    |
| Kostpris 31. december              | <b><u>6.347.861</u></b>                           |
| <br>                               |   |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <b><u>6.347.861</u></b>                           |

# 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>2020</u>             | <u>2019</u>             |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                       | DKK                     | DKK                     |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                         |
| Efter 5 år                            | 2.828.775               | 2.945.714               |
| Mellem 1 og 5 år                      | <u>263.290</u>          | <u>190.287</u>          |
| Langfristet del                       | 3.092.065               | 3.136.001               |
| Inden for 1 år                        | <u>45.946</u>           | <u>47.633</u>           |
|                                       | <b><u>3.138.011</u></b> | <b><u>3.183.634</u></b> |
| <b>Deposita</b>                       |                         |                         |
| Efter 5 år                            | 0                       | 0                       |
| Mellem 1 og 5 år                      | <u>6.500</u>            | <u>6.500</u>            |
| Langfristet del                       | <u>6.500</u>            | <u>6.500</u>            |
| Inden for 1 år                        | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| Kortfristet del                       | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
|                                       | <b><u>6.500</u></b>     | <b><u>6.500</u></b>     |
|                                       | <u>2020</u>             | <u>2019</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 | 6.347.861 | 5.770.219 |
|---|-----------|-----------|

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eskegården ApS for 2020 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 2020 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen 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.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 og lån hos kreditinstitutter, 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 nominel værdi.