
Eskegården ApS

Borneovej 28, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 36 53 17 89

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/3 2020

Jørgen Jacobsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. marts 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 27. marts 2020

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

Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Jørgen Jacobsen

Revisor

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		141.274	62.334
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		141.274	62.334
Finansielle omkostninger	2	-315.822	-148.423
Resultat før skat		-174.548	-86.089
Skat af årets resultat	3	37.684	17.209
Årets resultat		-136.864	-68.880

Resultatdisponering

	2019 DKK	2018 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-136.864	-68.880
	-136.864	-68.880

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsjendomme	5	0	5.500.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	5.770.219	0
Materielle anlægsaktiver		5.770.219	5.500.000
Anlægsaktiver		5.770.219	5.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	535
Udskudt skatteaktiv		45.324	7.640
Tilgodehavender		45.324	8.175
Likvide beholdninger		0	285.246
Omsætningsaktiver		45.324	293.421
Aktiver		5.815.543	5.793.421

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		-47.861	89.003
Egenkapital	6	52.139	189.003
Gæld til realkreditinstitutter		3.136.001	3.001.493
Deposita		6.500	27.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.142.501	3.028.493
Gæld til realkreditinstitutter	7	47.633	40.074
Kreditinstitutter		15.895	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.548.525	2.474.298
Anden gæld		8.850	61.553
Kortfristede gældsforpligtelser		2.620.903	2.575.925
Gældsforpligtelser		5.763.404	5.604.418
Passiver		5.815.543	5.793.421
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	74.229	72.610
Andre finansielle omkostninger	<u>241.593</u>	<u>75.813</u>
	<u>315.822</u>	<u>148.423</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>-37.684</u>	<u>-17.209</u>
	<u>-37.684</u>	<u>-17.209</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	270.219
Overførsler i årets løb	<u>5.500.000</u>
Kostpris 31. december	<u>5.770.219</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.770.219</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	5.346.719
Overførsler i årets løb	-5.346.719
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	153.281
Overførsler i årets løb	-153.281
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

6. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	89.003	189.003
Årets resultat	0	-136.864	-136.864
Egenkapital 31. december	<u>100.000</u>	<u>-47.861</u>	<u>52.139</u>

Noter til årsregnskabet

7. 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>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.945.714	2.841.115
Mellem 1 og 5 år	190.287	160.378
Langfristet del	3.136.001	3.001.493
Inden for 1 år	47.633	40.074
	<u>3.183.634</u>	<u>3.041.567</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.500	27.000
Langfristet del	6.500	27.000
Inden for 1 år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>6.500</u>	<u>27.000</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebrev med pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi af	0	5.500.000
Realkreditpantebrev med pant i materielle anlægsaktiver under udførsel med regnskabsmæssig værdi af	5.770.219	0

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eskegården ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Øvrige 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 nettorealisationsværdi, 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.

Noter til årsregnskabet

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.