

ESK Invest ApS

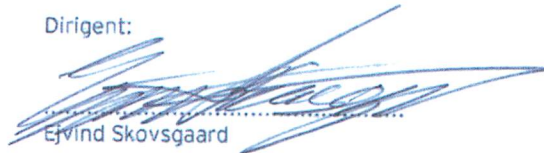
Dalsvej 7, 7200 Grindsted

CVR-nr. 37 58 83 77

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

Dirigent:



Ejvind Skovsgaard





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ESK Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 31. maj 2018
Direktion:



Ejvind Skovsgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ESK Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ESK Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 31. maj 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Kim Buus Mogensen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne35434



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	ESK Invest ApS
Adresse, postnr., by	Dalsvej 7, 7200 Grindsted
CVR-nr.	37 58 83 77
Stiftet	5. april 2016
Hjemstedskommune	Billund
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Ejvind Skovsgaard, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at besidde udlejningsejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positiv resultat for 2018.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017 12 mdr.	2016 9 mdr.
	Bruttofortjeneste/bruttotab	525.478	-4.410
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-209.264	-33.938
	Resultat før finansielle poster	316.214	-38.348
2	Finansielle omkostninger	-187.894	-39.787
	Resultat før skat	128.320	-78.135
3	Skat af årets resultat	-28.171	26.273
	Årets resultat	100.149	-51.862
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	100.149	-51.862
		<u>100.149</u>	<u>-51.862</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	<u>8.684.011</u>	<u>8.611.180</u>
		<u>8.684.011</u>	<u>8.611.180</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.684.011</u>	<u>8.611.180</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	85.544	116.558
	Andre tilgodehavender	6.213	330.475
	Periodeafgrænsningsposter	<u>8.880</u>	<u>12.376</u>
		<u>100.637</u>	<u>459.409</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>100.637</u>	<u>459.409</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>8.784.648</u></u>	<u><u>9.070.589</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Aktiekapital	50.000	50.000
	Overført resultat	48.287	-51.862
	Egenkapital i alt	<u>98.287</u>	<u>-1.862</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	204.000	90.285
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>204.000</u>	<u>90.285</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	2.364.260	2.516.298
		<u>2.364.260</u>	<u>2.516.298</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	675.000	684.183
	Gæld til banker	723.347	734.162
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.219.685	4.017.402
	Anden gæld	1.500.069	1.030.121
		<u>6.118.101</u>	<u>6.465.868</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.482.361</u>	<u>8.982.166</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>8.784.648</u></u>	<u><u>9.070.589</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	-51.862	-1.862
Overført via resultatdisponering	0	100.149	100.149
Egenkapital 31. december 2017	50.000	48.287	98.287

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ESK Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter indstående på bankkonti.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

kr.	2017 12 mdr.	2016 9 mdr.
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	105.841	7.513
Andre finansielle omkostninger	82.053	32.274
	<u>187.894</u>	<u>39.787</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-85.544	-116.558
Årets regulering af udskudt skat	113.715	90.285
	<u>28.171</u>	<u>-26.273</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017	8.645.118
Tilgange	282.094
Kostpris 31. december 2017	<u>8.927.212</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	33.938
Afskrivninger	209.263
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>243.201</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>8.684.011</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

5 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 50.000 kr. det seneste år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	3.039.260	675.000	2.364.260	0
	<u>3.039.260</u>	<u>675.000</u>	<u>2.364.260</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Esk Grindsted Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, er der stillet ejerpantebrev i virksomhedens aktiver for en værdi af 3.200.000 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 9.427.018 kr.

9 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

ESK Grindsted Holding ApS

Hjemsted

Dalsvej 7, 7200 Grindsted