



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

ESKEBÆK PLADS 2, SKANDERBORG APS

C/O LAROS A/S (J-NR.77702), RANDERSVEJ 204, 8200 AARHUS N

ÅRSRAPPORT

1. MARTS - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. april 2023

Hans Vestergaard

CVR-NR. 43 10 13 66

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. marts - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Eskebæk Plads 2, Skanderborg ApS c/o Laros A/S (J-NR.77702), Randersvej 204 8200 Aarhus N |
| | CVR-nr.: 43 10 13 66 |
| | Stiftet: 1. marts 2022 |
| | Kommune: Aarhus |
| | Regnskabsår: 1. marts - 31. december |
| Direktion | Hans Vestergaard |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2022 for Eskebæk Plads 2, Skanderborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. april 2023

Direktion:

Hans Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Eskebæk Plads 2, Skanderborg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Eskebæk Plads 2, Skanderborg ApS for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 24. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat inkl. værdireguleringer udgør et underskud på 65 tkr., hvilket er som forventet. Der er igangsat aktiviteter for at udvikle ejendommen for at gøre den mere rentabel.

Som følge af årets resultat har selskabet tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at kunne retablere egenkapital via egen drift over de kommende år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MARTS - 31. DECEMBER

| | Note | 2022 kr. |
|---|------|-----------------|
| BRUTTOTAB | | -34.617 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -30.375 |
| DRIFTSRESULTAT | | -64.992 |
| Andre finansielle indtægter..... | | -296 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -42.798 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -108.086 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | 23.119 |
| ÅRETS RESULTAT | | -84.967 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | | -84.967 |
| I ALT | | -84.967 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. |
|---|----------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 2.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 2.500.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 2.500.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 36.923 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... | | 31.003 |
| Tilgodehavender..... | | 67.926 |
| Likvide beholdninger..... | | 107.727 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 175.653 |
| AKTIVER..... | | 2.675.653 |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital..... | | 40.000 |
| Overført resultat..... | | -84.967 |
| EGENKAPITAL..... | | -44.967 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 7.884 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 7.884 |
| Deposita..... | | 59.625 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 59.625 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 1.938 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 2.651.173 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.653.111 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 2.712.736 |
| PASSIVER..... | | 2.675.653 |
| Eventualposter mv. | 5 | |
| Forudsætninger for fortsat drift | 6 | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. marts 2022..... | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -84.967 | -84.967 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 40.000 | -84.967 | -44.967 |

NOTER

| | 2022 kr. | Note |
|--|--------------------------|------|
| Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 42.798 | 1 |
| | 42.798 | |
| Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -31.003 | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | 7.884 | |
| | -23.119 | |
| Materielle anlægsaktiver | | 3 |
| | Investeringseje domme | |
| Tilgang..... | 2.530.375 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | 2.530.375 | |
| Årets værdireguleringer..... | -30.375 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022..... | -30.375 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | 2.500.000 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | |
| | Erhvervsjendom | |
| Dagsværdi 31. december 2022..... | 2.500.000 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -30.375 | |

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendom består af udlejningsejendom placeret i Skanderborg. Der er tale om en erhvervsjendom, som har status af ejerlejlighed. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkast bygger på en forudsætning om en udlejningsprocent på 90%. Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,75 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Den samlede årlige leje er forventeligt ca. 239 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 50 tkr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,50 %-point vil betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -168 tkr. og +147 tkr.

NOTER

| | | | | Note |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 4 |
| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | |
| Deposita..... | 59.625 | 0 | 59.625 | |
| | 59.625 | 0 | 59.625 | |
| Eventualposter mv. | | | | 5 |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | |
| <p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ANPARTSSELSKABET AF 10. JUNI 1997, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p> | | | | |
| Forudsætninger for fortsat drift | | | | 6 |
| <p>Selskabets korte gæld er primært til selskabets moderselskab, hvilket likviditets- og soliditetsmæssigt er et meget solidt selskab og som forsat vil sikre den nødvendige likviditet. Årsrapporten aflægges, på trods af selskabets negative egenkapital, med fortsat drift for øje.</p> | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Eskebæk Plads 2, Skanderborg ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.