

---

# Esko Ejendoms- og Investeringselskab ApS

**CVR-nr.: 39704811**

Kærhavegårdvej 108  
9270 Klarup

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**12/03/2025**

---

**Kristoffer Hedelund Esko**  
Dirigent

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Esko Ejendoms- og Investeringselskab ApS  
Kærhavegårdvej 108  
9270 Klarup

CVR-nr.: 39704811  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for Esko Ejendoms- og Investeringselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Klarup, den 04/03/2025

## **Direktion**

Kristoffer Hedelund Esko  
Direktion

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er at foretage investering i og drive udlejning af fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der er ikke sket væsentlige ændringer af virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Regnskabsudarbejdelse**

Nørhave Regnskab har assisteret selskabets ledelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme, samt gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

**BALANCEN****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I kostprisen indgår aftalte købesum med tillæg af omkostninger knyttet direkte til erhvervelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38, baseret på anvendelse af afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Alternativt fastsættes dagsværdien på baggrund af en ejendomsvurdering udarbejdet af en uafhængig godkendt ejendomsmægler.

Som grundlag for kalkulationen anvendes nettolejeindtægterne for de respektive ejendomme, eventuelt reguleret for erfaringer vedrørende tomgang mv.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der fortages der ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

De årlige dagsværdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen i regnskabslinjen ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv, henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Udbytte**

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

#### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterende gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>437.545</b>	<b>332.933</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>437.545</b>	<b>332.933</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		34.884	-330.028
Andre finansielle indtægter		449	49
Øvrige finansielle omkostninger	1	-494.807	-364.338
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-21.929</b>	<b>-361.384</b>
Skat af årets resultat	2	4.554	79.288
<b>Årets resultat</b>		<b>-17.375</b>	<b>-282.096</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-17.375	-282.096
<b>I alt</b>		<b>-17.375</b>	<b>-282.096</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		13.285.000	10.875.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>13.285.000</b>	<b>10.875.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.285.000</b>	<b>10.875.000</b>
Udskudte skatteaktiver		0	3.476
Tilgodehavende skat		12.210	6.710
Andre tilgodehavender		4.589	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>16.799</b>	<b>10.186</b>
Likvide beholdninger		67.058	98.370
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>83.857</b>	<b>108.556</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.368.857</b>	<b>10.983.556</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-20.708	-3.333
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>29.292</b>	<b>46.667</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.180	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.180</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.070.340	7.821.565
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>9.070.340</b>	<b>7.821.565</b>
Gæld til realkreditinstitutter		174.000	168.000
Gæld til banker		685.499	636.542
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.082.808	1.889.518
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		227.654	181.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		95.084	240.014
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.265.045</b>	<b>3.115.324</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.335.385</b>	<b>10.936.889</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.368.857</b>	<b>10.983.556</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	-3.333	46.667
Årets resultat	0	-17.375	-17.375
Egenkapital, ultimo	50.000	-20.708	29.292

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anpartshaver	95.084	122.520
Andre finansielle omkostninger	399.723	241.818
	<b>494.807</b>	<b>364.338</b>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-12.210	-6.710
Ændring af udskudt skat	7.656	-72.578
	<b>-4.554</b>	<b>-79.288</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	10.890.860	8.910.832
Tilgang	2.375.116	1.980.028
Afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>13.265.976</b>	<b>10.890.860</b>
Opskrivninger 1. januar	-15.860	314.168
Opskrivning til dagsværdi	34.884	-330.028
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>19.024</b>	<b>-15.860</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>13.285.000</b>	<b>10.875.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Ved fastsættelse af markedsværdien (regnskabs- mæssig værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Beboelse .....	4,5%
Erhverv .....	7,0%

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12-2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	162.000	6.514.000	7.430.578
Gæld til pengeinstitut	12.000	1.764.000	1.813.762
	<b>174.000</b>	<b>8.278.000</b>	<b>9.244.340</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med koncernselskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapport for ESM Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 13.285 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der pantsat værdipapirdepoter og der er udstedt ejerantebreve på i alt 3.736.000 kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 13.285 t.kr.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2024</b>
	1