

Esko Ejendoms- og Investeringselskab ApS

CVR-nr.: 39704811

Kærhavegårdvej 108
9270 Klarup

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/03/2022

Kristoffer Esko
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Esko Ejendoms- og Investeringselskab ApS
Kærhavegårdvej108
9270Klarup

CVR-nr: 39704811
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 10/03/2022

Direktion

Kristoffer Hedelund Esko

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter 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.

Covid-19 har ikke haft indflydelse på selskabets aktivitet eller økonomiske stilling, og selskabet har ikke modtaget hjælp via de forskellige støttepakker.

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, mikrovirksomhed.

Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 foretages der ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 244.371 | 255.639 |
| Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver | | -3.516 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1 | -197.390 | -154.271 |
| Ordinært resultat før skat | | 43.465 | 101.368 |
| Skat af årets resultat | 2 | -9.860 | -22.418 |
| Årets resultat | | 33.605 | 78.950 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 33.605 | 78.950 |
| I alt | | 33.605 | 78.950 |

Balance 31. december 2021

Aktiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 9.225.000 | 9.078.793 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 3 | 9.225.000 | 9.078.793 |
| Anlægsaktiver i alt | | 9.225.000 | 9.078.793 |
| Tilgodehavende skat | | 0 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 0 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 67.080 | 76.560 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 67.080 | 76.560 |
| AKTIVER I ALT | | 9.292.080 | 9.155.353 |

Balance 31. december 2021

Passiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 258.912 | 225.307 |
| Egenkapital i alt | | 308.912 | 275.307 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 69.102 | 69.890 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 69.102 | 69.890 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.457.324 | 4.025.885 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4 | 6.457.324 | 4.025.885 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 117.545 | 77.194 |
| Gæld til banker | | 710.409 | 3.825.145 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 1.471.040 | 670.184 |
| Skyldig selskabsskat | | 10.648 | 22.418 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 147.100 | 189.330 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.456.742 | 4.784.271 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 8.914.066 | 8.810.156 |
| PASSIVER I ALT | | 9.292.080 | 9.155.353 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

| | Registreret kapital mv. | Overført resultat | I alt |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital, primo | 50.000 | 225.307 | 275.307 |
| Årets resultat | 0 | 33.605 | 33.605 |
| Egenkapital, ultimo | 50.000 | 258.912 | 308.912 |

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 48.438 | 23.584 |
| Andre finansielle omkostninger | 148.952 | 130.687 |
| | 197.390 | 154.271 |

2. Skat af årets resultat

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Aktuel skat | 10.648 | 22.418 |
| Ændring af udskudt skat | -788 | 0 |
| | 9.860 | 22.418 |

3. Materielle anlægsaktiver i alt

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------------------|------------------|
| Investeringsjendomme | | |
| Anskaffelsessum 1. januar | 8.761.109 | 6.662.316 |
| Tilgang | 149.723 | 2.098.793 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum 31. december | 8.910.832 | 8.761.109 |
| Opskrivninger 1. januar | 317.684 | 317.684 |
| Opskrivning til dagsværdi | -3.516 | 0 |
| Opskrivninger 31. december | 314.168 | 317.684 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 9.225.000 | 9.078.793 |

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 31/12-2021 kr. |
|-------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Kreditinstitutter | 177.545 | 5.968.083 | 6.574.869 |
| | 177.545 | 5.968.083 | 6.574.869 |

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 2021 udgør 9.225 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der pantsat værdipapirdepoter og der er udstedt ejerantebreve på i alt 2.142.000 kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 9.225 t.kr.