

# **Esko Ejendoms- og Investeringselskab ApS**

Kærhavegårdvej 108  
9270 Klarup

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

**15/04/2021**

---

**Kristoffer Esko**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 39704811  
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 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 13/04/2021

**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.

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.

### 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 balanceorienterede 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. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>255.639</b>	<b>60.132</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	317.684
Øvrige finansielle omkostninger	1	-154.271	-189.989
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>101.368</b>	<b>187.827</b>
Skat af årets resultat	2	-22.418	-41.470
<b>Årets resultat</b>		<b>78.950</b>	<b>146.357</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		78.950	146.357
<b>I alt</b>		<b>78.950</b>	<b>146.357</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		9.078.793	6.980.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>9.078.793</b>	<b>6.980.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.078.793</b>	<b>6.980.000</b>
Tilgodehavende skat		0	28.420
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>28.420</b>
Likvide beholdninger		76.560	140.853
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>76.560</b>	<b>169.273</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.155.353</b>	<b>7.149.273</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		225.307	146.357
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>275.307</b>	<b>196.357</b>
Hensættelse til udskudt skat		69.890	69.890
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>69.890</b>	<b>69.890</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.025.885	4.103.839
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>4.025.885</b>	<b>4.103.839</b>
Gæld til realkreditinstitutter		77.194	75.050
Gæld til banker		3.825.145	1.929.617
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		670.184	475.020
Skyldig selskabsskat		22.418	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		189.330	299.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.784.271</b>	<b>2.779.187</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.810.156</b>	<b>6.883.026</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.155.353</b>	<b>7.149.273</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	146.357	196.357
Årets resultat	0	78.950	78.950
Egenkapital, ultimo	50.000	225.307	275.307

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2020 kr.	2018/2019 kr.
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	23.584	25.020
Andre finansielle omkostninger	130.687	164.969
	<b>154.271</b>	<b>189.989</b>

### 2. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	22.418	-28.420
Ændring af udskudt skat	0	69.890
	<b>22.418</b>	<b>41.470</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	kr.	Grunde og bygninger kr.
<b>Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	6.662.316	0
Tilgang	2.098.793	6.662.316
Afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>8.761.109</b>	<b>6.662.316</b>
Opskrivninger 1. januar	317.684	0
Opskrivning til dagsværdi	0	317.684
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>317.684</b>	<b>317.684</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>9.078.793</b>	<b>6.980.000</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12-2019 kr.
Kreditinstitutter	77.194	3.719.699	4.103.079
	<b>77.194</b>	<b>3.719.699</b>	<b>4.103.079</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 2020 udgør 9.079 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der pantsat værdipapirdepoter og der er udstedt ejerpantebreve på i alt 3.350.000 kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 9.079 t.kr.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2020</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0