



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 2/1 1989. ESBJERG (UNDER FRIVILLIG LIKVIDATION)

V/KURATOR ANDERS HVIDBERG PLUM, BUEN 11, 6., 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. juli 2024

Anders Hvidberg Plum

CVR-NR. 12 89 68 75

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 2/1 1989. ESBJERG (under frivillig likvidation) v/kurator Anders Hvidberg Plum Buen 11, 6. 6000 Kolding
	CVR-nr.: 12 89 68 75 Stiftet: 2. januar 1989 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Likvidator	Anders Hvidberg Plum
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 2/1 1989. ESBJERG (under frivillig likvidation).

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 9. juli 2024

Likvidator:

Anders Hvidberg Plum

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til likvidator i EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 2/1 1989. ESBJERG (under frivillig likvidation)

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 2/1 1989. ESBJERG (under frivillig likvidation) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til afsnittet for anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at ledelsen har planlagt at likvidere selskabet i løbet af 2024. Den anvendte regnskabspraksis er som udgangspunkt uændret i forhold til sidste år, men indregning og måling er foretaget under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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.

Esbjerg, den 9. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af selskabets ultimative moderselskab Jakob Muff Holding (under konkurs) er taget under konkursbehandling har ledelsen besluttet at indtræde i frivillig likvidation med formål om at blive opløst. Selskabets aktiver og forpligtelser er som følge heraf målt til nettorealiseringsværdier jf. nærmere beskrivelse i anvendt regnskabspraksis. Likvidationsprovenuets sammen med driften i efterfølgende periode forventes udloddet til Jakob Muff Finans ApS under frivillig likvidation.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har pr. 29.01.2024 besluttet at indtræde i frivillig likvidation. Selskabets investeringsejendom er solgt efter balancedagen og er værdiansat til salgspris. Øvrige aktiver og forpligtelser er ligeledes målt til realiseringsværdi jf. nærmere beskrivelse i anvendt regnskabspraksis.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.203.813	789.293
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-200.000	3.050.000
DRIFTSRESULTAT		1.003.813	3.839.293
Andre finansielle indtægter.....	1	141.443	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-797.706	-106.740
RESULTAT FØR SKAT		347.550	3.732.553
Skat af årets resultat.....	3	-492.592	-821.162
ÅRETS RESULTAT		-145.042	2.911.391
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		0	7.380.000
Overført resultat.....		-145.042	-4.468.609
I ALT		-145.042	2.911.391

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		12.600.000	12.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	12.600.000	12.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		12.600.000	12.800.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.841.443	0
Tilgodehavender.....		4.841.443	0
Likvide beholdninger.....		0	19.703
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.841.443	19.703
AKTIVER.....		17.441.443	12.819.703

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		5.831.049	5.976.091
EGENKAPITAL.....		6.331.049	6.476.091
Hensættelser til udskudt skat.....		2.352.000	1.924.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.352.000	1.924.000
Deposita.....		0	495.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	0	495.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.550.088	0
Gæld til pengeinstitutter.....		29.873	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	3.705.324
Selskabsskat.....		64.592	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		150.162	150.162
Anden gæld.....		418.679	49.126
Deposita.....		495.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.758.394	3.924.612
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.758.394	4.419.612
PASSIVER.....		17.441.443	12.819.703
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	5.976.091	6.476.091
Forslag til resultatdisponering.....		-145.042	-145.042
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	5.831.049	6.331.049

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	141.443	0	
	141.443	0	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	105.324	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	797.706	1.416	
	797.706	106.740	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	64.592	150.162	
Regulering af udskudt skat.....	428.000	671.000	
	492.592	821.162	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		18.510.640	
Kostpris 31. december 2023.....		18.510.640	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-5.710.640	
Årets værdireguleringer.....		-200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-5.910.640	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		12.600.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		12.600.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-200.000	

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom i Esbjerg med et samlet bruttoareal på 6.119 m² erhverv. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdien. Dagsværdien er opgjort som aftalt salgspris efter balancedagen.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
kr.	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.550.088	7.550.088	0	0	
Deposita.....	0	0	0	495.000	
	7.550.088	7.550.088	0	495.000	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jakob Muff Finans ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, for lån etableret d. 14. februar 2023, er der givet pant i ejendommen Spangsbjerg Møllevej 95, nom. 7.742 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 12.600 t.kr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 2/1 1989. ESBJERG (under frivillig likvidation) for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er som udgangspunkt udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning og måling er foretaget under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres idet going concern-forudsætningen, som følge af likvidationen ikke er opfyldt jfr. omtalen i ledelsesberetningen.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrations- og ejendomsomkostninger. Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat, vedligeholdelse mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgsomkostninger 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.

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. Gældsforpligtelser i øvrigt måles efterfølgende til forventet realisationsværdi.