



**Ejendomsaktieselskabet af 2/1
1989, Esbjerg**

Sallingsundvej 10
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 12896875

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.07.2023

Jakob Muff Bech
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg
Sallingsundvej 10
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 12896875

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Mogens Norlén
Hans Jørn Mortensen
Jakob Muff Bech

Direktion

Jakob Muff Bech, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14.07.2023

Direktion

Jakob Muff Bech

direktør

Bestyrelse

Mogens Norlén

Hans Jørn Mortensen

Jakob Muff Bech

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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 14.07.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er primært at eje og udleje ejendommene Spangsbjerg Møllevvej 95, Esbjerg og Spangsbjerg Møllevvej 97, Esbjerg til Scanglas Regionalgruppen A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.911 t.kr., hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom med 3.050 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 12,8 mio.kr.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en mæglervurdering foretaget umiddelbart inden datoen for aflæggelse af regnskabet.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		789.293	946.260
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.050.000	6.621.700
Driftsresultat		3.839.293	7.567.960
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	111.600
Andre finansielle omkostninger	2	(106.740)	(2.496)
Resultat før skat		3.732.553	7.677.064
Skat af årets resultat	3	(821.162)	(1.485.184)
Årets resultat		2.911.391	6.191.880
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.309.408
Overført resultat		2.911.391	4.882.472
Resultatdisponering		2.911.391	6.191.880

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		12.800.000	9.750.000
Materielle aktiver	4	12.800.000	9.750.000
Anlægsaktiver		12.800.000	9.750.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.809.877
Andre tilgodehavender		0	191
Tilgodehavender		0	3.810.068
Likvide beholdninger		19.703	968.759
Omsætningsaktiver		19.703	4.778.827
Aktiver		12.819.703	14.528.827

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		5.976.091	5.944.700
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.309.408
Egenkapital		6.476.091	12.254.108
Udskudt skat		1.924.000	1.253.000
Hensatte forpligtelser		1.924.000	1.253.000
Anden gæld		495.000	495.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	495.000	495.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	117.103
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.705.324	0
Skyldig skat		0	232.184
Skyldige sambeskatningsbidrag		150.162	0
Anden gæld		69.126	177.432
Kortfristede gældsforpligtelser		3.924.612	526.719
Gældsforpligtelser		4.419.612	1.021.719
Passiver		12.819.703	14.528.827
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	0	1.309.408	6.309.408
Ændring i regnskabspraksis	0	5.944.700	0	5.944.700
Korrigeret egenkapital primo	5.000.000	5.944.700	1.309.408	12.254.108
Kapitalnedsættelse	(4.500.000)	4.500.000	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.309.408)	(1.309.408)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(7.380.000)	0	(7.380.000)
Årets resultat	0	2.911.391	0	2.911.391
Egenkapital ultimo	500.000	5.976.091	0	6.476.091

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er datterselskab i Jakob Muff Holding ApS koncernen. Jakob Muff Holding ApS har stillet en række kautioner og garantier over for flere finansielle parter på vegne af datterselskabet MB Køge 2023 A/S under konkurs (CVR-nr. 27923739). Som er taget under konkursbehandling efter balancedagen.

Der er betydelige usikkerheder forbundet med moderselskabet Jakob Muff Holding ApS' evne til at kunne imødekomme likviditestrækket på kautionerne og garantierne i takt med at disse forfalder.

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	105.324	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.416	1.422
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.074
	106.740	2.496

3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	150.162	232.184
Ændring af udskudt skat	671.000	1.253.000
	821.162	1.485.184

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.510.640
Kostpris ultimo	18.510.640
Dagsværdireguleringer primo	(8.760.640)
Årets dagsværdireguleringer	3.050.000
Dagsværdireguleringer ultimo	(5.710.640)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.800.000

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.

Ejendommen består af 1 lejemål. Ejendommen er værdiansat til 2.092 kr./m2. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.
Anden gæld	495.000
	495.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jakob Muff Holding 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.

8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Jakob Muff Holding ApS, Esbjerg.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår investeringsejendomme, som nu måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af afskrivninger. Ændringen er begrundet med, at måling til dagsværdi giver et mere retvisende billede af ejendommens værdi.

Ændringen er rettet som en ændring i anvendt regnskabspraksis direkte på egenkapitalen pr. 01.01.2021. Ændringen har medført, at egenkapitalen primo er forøget med 5.945 t.kr., grunde og bygninger er ændret til investeringsejendomme og forøget med 6.622 t.kr., og udskudt skat er forøget med 1.253 t.kr. i sammenligningstillene. Effekten af praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen jf. egenkapitalopgørelsen på side 10.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje. Huslejen indregnes eksklusiv moms i resultatopgørelsen under hensyntagen til fuld periodisering.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.