



Tlf.: 75 24 61 66
olgod@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 2
DK-6870 Ølgod
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET ANSAGER APS

KØLBANKEN 12B, 6823 ANSAGER

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. marts 2024

Harry Smidt Kristensen

CVR-NR. 19 38 44 46

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Ansager ApS Kølbanken 12B 6823 Ansager
	CVR-nr.: 19 38 44 46
	Stiftet: 28. juni 1996
	Kommune: Varde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Poul Erik Vejlgård Vedstesen Harry Smidt Kristensen Ernst Vedstesen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Ansager ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ansager, den 26. februar 2024

Direktion:

Poul Erik Vejlgård Vedstesen

Harry Smidt Kristensen

Ernst Vedstesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ansager ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ansager ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ølgod, den 26. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17402

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt investering i øvrigt, herunder udlån.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 564.719 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 2.490.995 kr. og en egenkapital på 1.024.860 kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		663.231	351
Af- og nedskrivninger.....		-14.132	-18
DRIFTSRESULTAT		649.099	333
Andre finansielle indtægter.....		14.300	4
Andre finansielle omkostninger.....		-76.228	-81
RESULTAT FØR SKAT		587.171	256
Skat af årets resultat.....	1	-22.452	-58
ÅRETS RESULTAT		564.719	198
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		183.000	177
Overført resultat.....		381.719	21
I ALT		564.719	198

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Bygninger.....		1.558.332	3.776
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.558.332	3.776
Andre tilgodehavender.....		350.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	3	350.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		1.908.332	3.776
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		500.000	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		16.548	0
Periodeafgrænsningsposter.....		14.300	0
Tilgodehavender.....		530.848	0
Likvide beholdninger.....		51.815	87
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		582.663	87
AKTIVER.....		2.490.995	3.863
PASSIVER			
Anpartskapital.....		201.000	201
Overført overskud.....		640.860	259
Forslag til udbytte.....		183.000	177
EGENKAPITAL.....		1.024.860	637
Hensættelse til udskudt skat.....		3.000	4
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.000	4
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	524
Anden gæld.....		1.430.400	2.530
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.430.400	3.054
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	41
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.500	12
Selskabsskat.....		0	34
Anden gæld.....		21.235	81
Kortfristede gældsforpligtelser.....		32.735	168
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.463.135	3.222
PASSIVER.....		2.490.995	3.863
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	201.000	259.141	176.700	636.841
Forslag til resultatdisponering.....		381.719	183.000	564.719
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-176.700	-176.700
Egenkapital 31. december 2023.....	201.000	640.860	183.000	1.024.860

NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	23.452	54		
Regulering af udskudt skat.....	-1.000	4		
	22.452	58		
Materielle anlægsaktiver			2	
		Bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....		4.027.890		
Afgang.....		-2.395.363		
Kostpris 31. december 2023.....		1.632.527		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		250.712		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-188.076		
Årets afskrivninger		11.559		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		74.195		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		1.558.332		
Nettoværdien af bygninger er sammensat således:				
Nørregade 7:	335.582 kr.			
Vibevej 33:	805.999 kr.			
Østergade 1A:	416.751 kr.			
Finansielle anlægsaktiver			3	
		Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2023.....		350.000		
Kostpris 31. december 2023.....		350.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		350.000		
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	364.268	564.753
Anden gæld.....	1.430.400	0	0	2.530.400
	1.430.400	0	364.268	3.095.153

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Der er tinglyst ejerpanterebreve i selskabets faste ejendom Vibevej 33 på 400.000 kr.			
Ejerpanterebrevet ligger til sikkerhed for bankgæld.			
	2023	2022	
Medarbejderforhold			6
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ansager ApS 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 udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	32-92%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi 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. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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 kunne realiseres, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til nedskrevet nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.