



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

EJENDOMSELSKABET SALLINGSUNDVEJ APS (UNDER FRIVILLIG LIKVIDATION)

SALLINGSUNDVEJ 10, 6715 ESBJERG N

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

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

Anders Hvidberg Plum

CVR-NR. 21 47 50 92

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	EJENDOMSELSKABET SALLINGSUNDVEJ ApS (Under frivillig likvidation) Sallingsundvej 10 6715 Esbjerg N
	CVR-nr.: 21 47 50 92 Stiftet: 2. september 1998 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 EJENDOMSSELSKABET SALLINGSUNDVEJ ApS (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 EJENDOMSELSKABET SALLINGSUNDVEJ ApS (Under frivillig likvidation)

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET SALLINGSUNDVEJ ApS (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 anvendt regnskabspraksis i regnskabet, 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. 02.02.2024 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		854.690	1.204.452
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		0	-257.680
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-500.000	-2.721.994
DRIFTSRESULTAT		354.690	-1.775.222
Andre finansielle indtægter.....	1	321.394	313.666
Øvrige finansielle omkostninger.....		-746.987	-122.116
RESULTAT FØR SKAT		-70.903	-1.583.672
Skat af årets resultat.....	2	188.510	335.000
ÅRETS RESULTAT		117.607	-1.248.672
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		117.607	-1.248.672
I ALT		117.607	-1.248.672

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		0	7.186.994
Investeringsjendomme.....		16.200.000	9.513.006
Materielle anlægsaktiver.....	3	16.200.000	16.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		16.200.000	16.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		203.511	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		8.271.394	7.762.666
Tilgodehavender.....		8.474.905	7.762.666
Likvide beholdninger.....		0	5.752
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.474.905	7.768.418
AKTIVER.....		24.674.905	24.468.418

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		10.202.029	10.084.422
EGENKAPITAL.....		10.327.029	10.209.422
Hensættelser til udskudt skat.....		1.189.000	1.516.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.189.000	1.516.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	11.721.251
Deposita.....		0	296.235
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	0	12.017.486
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.947.363	496.700
Gæld til pengeinstitutter.....		246.760	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		46.000	16.000
Selskabsskat.....		138.490	185.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		185.000	0
Anden gæld.....		69.663	27.810
Deposita.....		525.600	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		13.158.876	725.510
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.158.876	12.742.996
PASSIVER.....		24.674.905	24.468.418
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	10.084.422	10.209.422
Forslag til resultatdisponering.....		117.607	117.607
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	10.202.029	10.327.029

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	321.394	313.666	1
	321.394	313.666	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	138.490	185.000	2
Regulering af udskudt skat.....	-327.000	-520.000	
	-188.510	-335.000	
Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Investeringseje domme	3
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....	10.241.530	10.198.880	
Overførsel.....	-10.241.530	10.241.530	
Kostpris 31. december 2023.....	0	20.440.410	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	3.054.536	0	
Overførsel.....	-3.054.536	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	0	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	-685.874	
Overførsel.....	0	-3.054.536	
Årets værdireguleringer.....	0	-500.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	-4.240.410	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	0	16.200.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Sallingsundvej 10	
Dagsværdi 31. december 2023.....		16.200.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-500.000	

Selskabets investeringsejendom er en kontor- og lagerejendom beliggende i Esbjerg. Kontorareal udgør 501 m² og lagerareal udgør 1.880 m². Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdien. Dagsværdien er opgjort som aftalt salgspris efter balancedagen.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
kr.	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.947.363	11.947.363	0	12.217.951	
Deposita.....	525.600	525.600	0	296.235	
	12.472.963	12.472.963	0	12.514.186	

Eventualposter mv.	5
---------------------------	----------

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en restgæld på 12.271 t.kr. er der givet pant i ejendommen Sallingsundvej 10.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 16.200 t.kr.

6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET SALLINGSUNDVEJ ApS (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, selskabets aktiver og forpligtelser realiseres, idet going concern-forudsætningen, som følge af likvidationen ikke er opfyldt jfr. omtalen i ledelsesberetningen.

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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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**

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
Bygninger.....	30 år

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. For ejendomme i afsluttende salgsforhandlinger måles værdien til estimeret salgspris.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

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

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.