
Exnersgade 17 ApS

Exnersgade 17, 6700 Esbjerg

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 21 62 91 38

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 14/5 2024

Søren Rishøj
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Exnersgade 17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14. maj 2024

Direktion

Michael Tudsborg Petersen
direktør

Bestyrelse

Michael Tudsborg Petersen

Jan Bang Feifer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Exnersgade 17 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Exnersgade 17 ApS 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Esbjerg, den 14. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

mne29440

Selskabsoplysninger

Selskabet	Exnersgade 17 ApS Exnersgade 17 6700 Esbjerg CVR-nr: 21 62 91 38 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Esbjerg
Bestyrelse	Michael Tudsborg Petersen Jan Bang Feifer
Direktion	Michael Tudsborg Petersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.320.674	1.427.063
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-520.000
Resultat før finansielle poster		1.320.674	907.063
Finansielle indtægter	3	408	0
Finansielle omkostninger	4	-634.668	-496.216
Resultat før skat		686.414	410.847
Skat af årets resultat	5	-151.035	-90.190
Årets resultat		535.379	320.657

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	535.379	320.657
	535.379	320.657

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		0	26.613.898
Ejendomme bestemt for salg		26.613.898	0
Materielle anlægsaktiver	6	26.613.898	26.613.898
Anlægsaktiver		26.613.898	26.613.898
Andre tilgodehavender		0	8.856
Periodeafgrænsningsposter		21.760	32.640
Tilgodehavender		21.760	41.496
Likvide beholdninger		0	28.142
Omsætningsaktiver		21.760	69.638
Aktiver		26.635.658	26.683.536

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for sikringstransaktioner		-114.890	-103.963
Overført resultat		7.118.920	6.583.541
Egenkapital		7.204.030	6.679.578
Hensættelse til udskudt skat		4.941.000	4.901.000
Hensatte forpligtelser		4.941.000	4.901.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.133.647	12.514.236
Anden gæld		388.902	670.569
Langfristede gældsforpligtelser	7	12.522.549	13.184.805
Gæld til realkreditinstitutter	7	471.991	593.288
Kreditinstitutter		23.241	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		882.429	554.135
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		107.953	353.122
Anden gæld	7,8	482.465	417.608
Kortfristede gældsforpligtelser		1.968.079	1.918.153
Gældsforpligtelser		14.490.628	15.102.958
Passiver		26.635.658	26.683.536
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	-103.963	6.583.541	6.679.578
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	133.286	0	133.286
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-147.295	0	-147.295
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	3.082	0	3.082
Årets resultat	0	0	535.379	535.379
Egenkapital 31. december	200.000	-114.890	7.118.920	7.204.030

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet vedrører udlejning af fast ejendom.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023	2022
0	0

3. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

2023 DKK	2022 DKK
408	0
408	0

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2023 DKK	2022 DKK
0	8.967
634.668	487.249
634.668	496.216

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

2023 DKK	2022 DKK
111.035	164.190
40.000	-74.000
151.035	90.190

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Ejendomme bestemt for salg
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	30.773.898	0
Overførsler i årets løb	-30.773.898	30.773.898
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>30.773.898</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.160.000	0
Overførsler i årets løb	-4.160.000	4.160.000
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>4.160.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>26.613.898</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	10.245.682	10.141.084
Mellem 1 og 5 år	1.887.965	2.373.152
Langfristet del	<u>12.133.647</u>	<u>12.514.236</u>
Inden for 1 år	471.991	593.288
	<u>12.605.638</u>	<u>13.107.524</u>

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	388.902	670.569
Langfristet del	<u>388.902</u>	<u>670.569</u>
Øvrig kortfristet gæld	482.465	417.608
	<u>871.367</u>	<u>1.088.177</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK

8. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Forpligtelser	147.295	133.286
---------------	---------	---------

Selskabet har indgået aftale om sikring af et fast renteniveau via swap-aftale på DKK 13,5 mio. Aftalen har en restløbetid på 4 år og en gennemsnitlig fast rente 4,13%. Dagsværdien af aftalen pr. 31. december 2023 er negativ med TDKK 147 sammenlignet med en negativ værdi på TDKK 133 året før.

	2023	2022
	DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger/ejendomme bestemt for salg med en regnskabsmæssig værdi på	26.613.898	26.613.898
--------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 9.800, der giver pant i grunde og bygninger/ejendomme bestemt for salg med en regnskabsmæssig værdi på	26.613.898	26.613.898
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser i tilknyttede virksomheder:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 9.800, der giver pant i grunde og bygninger/ejendomme bestemt for salg med en regnskabsmæssig værdi på	26.613.898	26.613.898
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Auto Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Exnersgade 17 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Noter til årsregnskabet

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 moderselskabet og alle moderselskabets dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 30 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til TDKK 26.614.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.