



## Esbjerg Udlejning Aps

Idrætsvej 3  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 27962890

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.05.2023

---

**Peter Rønn**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Esbjerg Udlejning Aps

Idrætsvej 3

6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 27962890

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Peter Rønn, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Esbjerg Udlejning Aps.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23.05.2023

**Direktion**

**Peter Rønn**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Esbjerg Udlejning Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for Esbjerg Udlejning Aps for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisoreres 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 den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse 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.

Esbjerg, den 23.05.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Jørn Jepsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter besiddelse af ejendomme samt udlejningsvirksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 7 t.kr., mod 475 t.kr. i 2021.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Egenkapitalen andrager pr. 31. december 2022 15.155 t.kr. imod 15.263 t.kr. sidste år.

Af selskabets balancesum på 18.950 t.kr. udgør egenkapitalen således ca. 80%.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer positivt resultat i 2023.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.536.226</b>	<b>1.890.965</b>
Personaleomkostninger	1	(859.162)	(670.744)
Af- og nedskrivninger	2	(687.849)	(633.109)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(10.785)</b>	<b>587.112</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		59.567	42.500
Andre finansielle omkostninger	3	(40.137)	(38.742)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.645</b>	<b>590.870</b>
Skat af årets resultat	4	(2.013)	(116.160)
<b>Årets resultat</b>		<b>6.632</b>	<b>474.710</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Overført resultat		(111.168)	360.310
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.632</b>	<b>474.710</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		18.655.550	16.528.903
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		183.964	255.080
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>18.839.514</b>	<b>16.783.983</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		15.000	10.000
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>15.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.854.514</b>	<b>16.793.983</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.237	3.181
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		13.225	17.830
Andre tilgodehavender		17.104	67.596
Tilgodehavende skat		32.000	0
Periodeafgrænsningsposter		15.678	14.268
<b>Tilgodehavender</b>		<b>93.244</b>	<b>102.875</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.151</b>	<b>365.606</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>95.395</b>	<b>468.481</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.949.909</b>	<b>17.262.464</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		14.912.257	15.023.425
Forslag til udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b>15.155.057</b>	<b>15.262.825</b>
Udskudt skat		107.000	105.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>107.000</b>	<b>105.000</b>
Bankgæld		1.011.972	0
Deposita		444.797	351.265
Modtagne forudbetalinger fra kunder		53.871	11.353
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.472	54.590
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.859.595	154.873
Skyldig skat		0	45.180
Anden gæld		254.145	1.277.378
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.687.852</b>	<b>1.894.639</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.687.852</b>	<b>1.894.639</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.949.909</b>	<b>17.262.464</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	15.023.425	114.400	15.262.825
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(114.400)	(114.400)
Årets resultat	0	(111.168)	117.800	6.632
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>14.912.257</b>	<b>117.800</b>	<b>15.155.057</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	854.618	667.336
Andre omkostninger til social sikring	4.544	3.408
	<b>859.162</b>	<b>670.744</b>
Antal ansatte pr. balancedagen	<b>2</b>	<b>3</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	687.849	633.109
	<b>687.849</b>	<b>633.109</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	40.137	38.742
	<b>40.137</b>	<b>38.742</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	90.180
Ændring af udskudt skat	2.000	26.000
Regulering vedrørende tidligere år	13	(20)
	<b>2.013</b>	<b>116.160</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	20.825.839	473.111
Tilgange	2.743.380	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.569.219</b>	<b>473.111</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.296.936)	(218.031)
Årets afskrivninger	(616.733)	(71.116)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(4.913.669)</b>	<b>(289.147)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.655.550</b>	<b>183.964</b>

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	10.000
Tilgange	5.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
First Class Esbjerg ApS	Esbjerg	ApS	37,50

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme:

*Pantsætninger vedr. Glarmestervej 24, Esbjerg:*

Ejerpantebrev på 500 t.kr.

*Pantsætninger vedr. Ådalsparken 11, Esbjerg:*

Ejerpantebrev på 1.000 t.kr.

Ejerpantebrev på 1.030 t.kr.

Regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.021 t.kr. pr. 31.12.2022.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter fra udlejning af ejendomme og tjenesteydelser, som indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af ejendomme.

**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.

**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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**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.

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	20-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-6 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig skat

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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.

### 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.