

# ÅRSRAPPORT 2023

## **Esthersvej 12 ApS**

Esthersvej 12, 1. th.  
2900 Hellerup

CVR nr. 28 68 30 49

### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 21. september 2023

### **Dirigent**

Mads Salling

---

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. august - 31. juli	10
Balance pr. 31. juli	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Esthersvej 12 ApS  
Esthersvej 12, 1. th.  
2900 Hellerup

Telefon: 2221 0132

CVR-nr.: 28683049  
Stiftelsesdato: 14. april 2005  
Hjemsted: Gentofte Kommune  
Regnskabsår: 1. august 2022 - 31. juli 2023

## Direktion

Mads Salling

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
21. september 2023, på selskabets adresse.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Esthersvej 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. juli 2023 samt af resultatet.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsrapporten for næste år ikke revideres. Virksomheden opfylder betingelserne for fravalg.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 21. september 2023

**Direktion:**

Mads Salling

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Esthersvej 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Esthersvej 12 ApS for regnskabsåret 2022/2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Hellerup, den 21. september 2023

## **Revision & Data A/S**

CVR-nr. 12475780

Steen Bo Petersen

Registreret revisor FSR

mne1130

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af ejendom.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en valuarvurdering som ligger til grund for værdiansættelsen.

## Usædvanlige forhold

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold i 2023.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Esthersvej 12 ApS 2022/2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. 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. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra valuarvurdering hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med øvrige forudsætninger danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidpunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under 'Omkostninger vedrørende investeringsejendomme'.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'værdireguleringer af ejendomme'.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet har et udskudt skatteaktiv som ikke er indregnet i årsrapporten.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste/-tab	-42.382	38.066
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-253.212	-343.207
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-295.594</b>	<b>-305.141</b>
Andre finansielle indtægter	460.859	689.334
Andre finansielle omkostninger	-98.166	-47.482
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>67.099</b>	<b>336.711</b>
Skat af årets resultat	-10.582	77.576
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>56.517</b>	<b>414.287</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	56.517	414.287
<b>Disponeret i alt</b>	<b>56.517</b>	<b>414.287</b>

## Balance pr. 31. juli

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
1. Investeringsejendomme	<u>25.500.000</u>	<u>21.250.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.500.000</u></b>	<b><u>21.250.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.500.000</u></b>	<b><u>21.250.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	<u>79.628</u>	<u>74.005</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>79.628</u></b>	<b><u>74.005</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>86.923</u>	<u>176.830</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>86.923</u></b>	<b><u>176.830</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>166.551</u></b>	<b><u>250.835</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>25.666.551</u></b>	<b><u>21.500.835</u></b>

## Balance pr. 31. juli

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	2.118.840	2.062.323
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.168.840</u></b>	<b><u>2.112.323</u></b>
 <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.570.536	1.559.954
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.570.536</u></b>	<b><u>1.559.954</u></b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	12.035.639	12.515.904
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.035.639</u></b>	<b><u>12.515.904</u></b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	19.405	19.398
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.444.995	4.844.994
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	427.136	448.262
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.891.536</u></b>	<b><u>5.312.654</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>21.927.175</u></b>	 <b><u>17.828.558</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	 <b><u>25.666.551</u></b>	 <b><u>21.500.835</u></b>

2. Investeringsejendomme
3. Eventualforpligtelser
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>1. Investeringsejendomme</b>	
<b>Anskaffelsessum:</b>	
Anskaffelsessum, primo	9.879.549
Tilgang	4.503.212
Tilgang tidligere år	<u>1.678.724</u>
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b><u>16.061.485</u></b>
<b>Værdireguleringer:</b>	
Værdiregulering, primo	9.691.727
Værdiregulering i resultatopgørelsen	<u>-253.212</u>
<b>Værdireguleringer, ultimo</b>	<b><u>9.438.515</u></b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b><u>25.500.000</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>	

## Noter

---

### **Oplysning om investeringsejendomme**

Selskabet har en ejendom beliggende i Hellerup. Ejendommen er beliggende på adressen Esthersvej 12, 2900 Hellerup. Ejendommens areal udgør 731 m<sup>2</sup>, heraf udgør vej 164 m<sup>2</sup>. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en valuarvurdering.

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter fastsættes i de budgeterede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen anslået.

### **Drift og vedligeholdelsesomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservicer, forsyning, drifts- og energiudgifter, administration og vedligeholdelse. Lejernes andel af energiudgifter modregnes i de opgjorte driftsomkostninger. Vedligeholdelsesomkostninger omfatter ind- og udvendig vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler udlejer. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses endvidere til særlige forhold ved ejendommene, som kan påvirke omfanget af nødvendigt løbende vedligeholdelse.

### **Afkastprocenten**

De anvendte afkastprocenter fastsættes på grundlag af markedsforholdene, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold. Der foretages i videst muligt omfang sammenholdelse med sammenlignelige realiserede ejendomshandler.

### **Skøn**

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelse. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **3. Eventualforpligtelser**

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Mads Salling Holding 2018 ApS, der er administrationsselskab, og er indregnet under anden gæld.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 12.035.639, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2023 udgør kr. 25.500.000.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.