

ÅRSRAPPORT 2023/2024

Esthersvej 12 ApS

Esthersvej 12, 1. th.
2900 Hellerup

CVR nr. 28 68 30 49

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 2. december 2024

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 2023 - 31. juli 2024

Direktion

Mads Salling

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
2. december 2024, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024 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 2024 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 2. december 2024

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 2023/2024 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 2. december 2024

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

Investerings ejendom 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 2023/2024.

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 2023/2024 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 anskaffelsestidspunktet 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	2023/24	2022/23
Bruttofortjeneste/-tab	377.824	-42.382
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	500.000	-253.212
Resultat før finansielle poster	877.824	-295.594
Andre finansielle indtægter	535	460.859
Andre finansielle omkostninger	-688.502	-98.166
Ordinært resultat før skat	189.857	67.099
Skat af årets resultat	-171.160	-10.582
ÅRETS RESULTAT	18.697	56.517
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	18.697	56.517
Disponeret i alt	18.697	56.517

Balance pr. 31. juli

Note	2024	2023
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
1. Investeringsejendomme	<u>26.000.000</u>	<u>25.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.000.000</u>	<u>25.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.000.000</u>	<u>25.500.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>65.166</u>	<u>79.628</u>
Tilgodehavender i alt	<u>65.166</u>	<u>79.628</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>245.413</u>	<u>86.923</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>245.413</u>	<u>86.923</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>310.579</u>	<u>166.551</u>
AKTIVER I ALT	<u>26.310.579</u>	<u>25.666.551</u>

Balance pr. 31. juli

Note	2024	2023
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	2.137.536	2.118.840
Egenkapital i alt	2.187.536	2.168.840
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	1.741.696	1.570.536
Hensatte forpligtelser i alt	1.741.696	1.570.536
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	12.603.640	12.035.639
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.603.640	12.035.639
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	19.411	19.405
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.299	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.344.995	9.444.995
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	409.002	427.136
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.777.707	9.891.536
Gældsforpligtelser i alt	22.381.347	21.927.175
PASSIVER I ALT	26.310.579	25.666.551

2. Investeringsejendomme
3. Eventualforpligtelser
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	Investerings- ejendomme
1. Investeringsejendomme	
Anskaffelsessum:	
Anskaffelsessum, primo	9.879.549
Tilgang tidligere år	<u>6.181.936</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>16.061.485</u>
Værdireguleringer:	
Værdiregulering, primo	9.438.515
Værdiregulering i resultatopgørelsen	<u>500.000</u>
Værdireguleringer, ultimo	<u>9.938.515</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>26.000.000</u>
2. Investeringsejendomme	

Noter

Selskabet har en ejendom beliggende i Hellerup. Ejendommen er beliggende på adressen Esthersvej 12, 2900 Hellerup. Ejendommens areal udgør 731 m², heraf udgør vej 164 m². Værdiansættelsen er baseret på en forretningsprocent på primo direkte afkast 2,50. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en valurvurdering.

Lejeindtægter

Lejeindtægter fastsættes i de budgetterede 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 ejendommen, 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 uforudsigelige. 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.

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 13.271.646, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2024 udgør kr. 26.000.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 13.330.000 med pant i ovennævnte grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S.

Restgæld efter 5 år udgør kr. 13.174.461.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.