



**Ejendomsselskabet af 09.01.2006
ApS**

Sallingsundvej 10
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 29240205

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.07.2023

Jakob Muff Bech
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 09.01.2006 ApS

Sallingsundvej 10

6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 29240205

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Jakob Muff Bech, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet af 09.01.2006 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14.07.2023

Direktion

Jakob Muff Bech

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 09.01.2006 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 09.01.2006 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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.

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 14.07.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet investerer i investeringsejendomme som udlejes.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 2.191 t.kr., hvilket af ledelsen anses for utilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom med 2.973 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 19,7 mio.kr.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en mægler vurdering foretaget umiddelbart inden datoen for aflæggelse af regnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er datterselskab i Jakob Muff Holding ApS koncernen. Jakob Muff Holding ApS har stillet en række kautioner og garantier over for flere finansielle parter på vegne af datterselskabet MB Køge 2023 A/S under konkurs (CVR-nr. 27923739). Som er taget under konkursbehandling efter balancedagen.

Der er betydelige usikkerheder forbundet med moderselskabet Jakob Muff Holding ApS' evne til at kunne imødekomme likviditestrækket på kautionerne og garantierne i takt med at disse forfalder.

Selskabet har pantsat ejendommen over for Sydbank med 2.500 t.kr. for Jakob Muff Holding ApS koncernens gæld til Sydbank. Kautionen er et ejerpantebrev nom. 2.500 t.kr. etableret d. 16. februar 2023.

Pantsætningen af ejendommen medfører en usikkerhed for selskabets evne til fortsætte driften, såfremt pantet kræves indfriet, der henvises endvidre til note 1, going concern.

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		911.618	781.866
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.972.500)	0
Driftsresultat		(2.060.882)	781.866
Andre finansielle omkostninger	3	(248.510)	(185.036)
Resultat før skat		(2.309.392)	596.830
Skat af årets resultat	4	350.000	(132.000)
Årets resultat		(1.959.392)	464.830
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.959.392)	464.830
Resultatdisponering		(1.959.392)	464.830

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		19.700.000	22.570.000
Materielle aktiver	5	19.700.000	22.570.000
Anlægsaktiver		19.700.000	22.570.000
Andre tilgodehavender		10.522	79.921
Tilgodehavender		10.522	79.921
Likvide beholdninger		76.914	832.546
Omsætningsaktiver		87.436	912.467
Aktiver		19.787.436	23.482.467

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		801.799	2.761.191
Egenkapital		926.799	2.886.191
Udskudt skat		0	475.000
Hensatte forpligtelser		0	475.000
Gæld til realkreditinstitutter		15.727.479	16.078.215
Deposita		334.198	335.895
Langfristede gældsforpligtelser	6	16.061.677	16.414.110
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	385.000	310.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.105	1.420
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.149.832	3.235.064
Skyldige sambeskatningsbidrag		125.000	111.000
Anden gæld		129.023	48.882
Kortfristede gældsforpligtelser		2.798.960	3.707.166
Gældsforpligtelser		18.860.637	20.121.276
Passiver		19.787.436	23.482.467
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.761.191	2.886.191
Årets resultat	0	(1.959.392)	(1.959.392)
Egenkapital ultimo	125.000	801.799	926.799

Noter

1 Going concern

Selskabet har, efter balancedagen, etableret ejerpandebrev i ejendommen over for Jakob Muff Holding ApS' gæld til Sydbank, nom 2.500 t.kr.

Pantsætningen af ejendommen medfører en usikkerhed for selskabets evne til fortsætte driften, såfremt pantet kræves indfriet.

Selskabets ledelse forventer ikke at pantet kræves indfriet, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning af going concern. Hvis pantet mod forventning kræves indfriet forventer ledelsen, at finansieringen kan tilvejebringes på anden vis.

2 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er datterselskab i Jakob Muff Holding ApS koncernen. Jakob Muff Holding ApS har stillet en række kautioner og garantier over for flere finansielle parter på vegne af datterselskabet MB Køge 2023 A/S under konkurs (CVR-nr. 27923739). Som er taget under konkursbehandling efter balancedagen.

Der er betydelige usikkerheder forbundet med moderselskabet Jakob Muff Holding ApS' evne til at kunne imødekomme likviditestrækket på kautionerne og garantierne i takt med at disse forfalder.

3 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	85.544	94.793
Renteomkostninger i øvrigt	159.290	86.329
Øvrige finansielle omkostninger	3.676	3.914
	248.510	185.036

4 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	125.000	111.000
Ændring af udskudt skat	(475.000)	21.000
	(350.000)	132.000

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	20.786.674
Tilgange	333.750
Afgange	(231.250)
Kostpris ultimo	20.889.174
Dagsværdireguleringer primo	1.783.326
Årets dagsværdireguleringer	(2.972.500)
Dagsværdireguleringer ultimo	(1.189.174)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.700.000

Selskabets investeringsejendom er en beboelsesejendom i Esbjerg med et samlet bruttoareal på 1.511 m² bolig og 273 m². erhverv. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdien.

Ejendommen består af 22 lejemål. Ejendommen er værdiansat til 11.043 kr./m². Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	385.000	310.800	15.727.479	13.949.225
Deposita	0	0	334.198	0
	385.000	310.800	16.061.677	13.949.225

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jakob Muff Holding 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en restgæld på 16.236 t.kr. er der givet pant i ejendommen Strandbygade 42.

Til sikkerhed for bankgæld i Danske Andelskassers Bank med en restgæld på 0 t.kr. er deponeret ejerpantebrev i ejendommen nom. 1.506 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte investeringsejendom udgør 19.700 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Danske Andelskassers Bank A/S. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 7.317 t.kr. pr. 31. december 2022.

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Sydbank. Kautionen er et ejerpantebrev i ejendommen nom. 2.500 t.kr. etableret d. 16. februar 2023.

9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Jakob Muff Holding ApS, Esbjerg

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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.