

YTZEN EJENDOMME ApS

Helgolandsgade 28,

6700 Esbjerg

CVR-nr. 32555527

Årsrapport for 2023

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. juni 2024

Henrik Ytzen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for YTZEN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27. juni 2024

Direktion

Henrik Ytzen

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i YTZEN EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for YTZEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 - 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.

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 væsentlig inkonsistent med

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vejle, den 27. juni 2024

K.T. Revision Vejle ApS

CVR-nr. 70969815

Gitte Thomsen Arp
Registreret revisor
mne42794

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	YTZEN EJENDOMME ApS Helgolandsgade 28, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	32555527
Stiftelsesdato	27. oktober 2009
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Henrik Ytzen, Direktør
Revisor	K.T. Revision Vejle ApS Niels Finsensvej 20 7100 Vejle CVR-nr.: 70969815
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 27. juni 2024.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i administration og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -363.997, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 43.533.275, og en egenkapital på kr. 12.254.834.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for YTZEN EJENDOMME ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Grunde og bygninger (Investeringsejendomme)

Måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Tidligere blev investeringsejendomme værdireguleret til dagsværdi (handelsværdi) over egenkapitalen.

Begrundelser

Ændringen er at man tidligere har indregnet værdireguleringen direkte på egenkapitalen i stedet for over resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedr. ejendommene

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparationer- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet udgiftsføres i regnskabet.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i

Anvendt regnskabspraksis

kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Dagsværdireserve

I dagsværdireserven indregnes årets ændring i værdiregulering af ejendommene fratrukket værdien af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		1.688.953	1.825.847
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.134.755	0
Finansielle omkostninger	1	-933.669	-419.691
Resultat før skat		-379.471	1.406.156
Skat af årets resultat		15.474	-309.342
Årets resultat		-363.997	1.096.814
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-363.997	1.096.814
		-363.997	1.096.814

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	2	43.300.000	44.089.000
Materielle anlægsaktiver		43.300.000	44.089.000
Anlægsaktiver		43.300.000	44.089.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.371	47.221
Andre tilgodehavender		2	1
Tilgodehavender		22.373	47.222
Likvide beholdninger		210.902	325.106
Omsætningsaktiver		233.275	372.328
AKTIVER		43.533.275	44.461.328

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		12.129.834	12.493.829
Egenkapital		12.254.834	12.618.829
Hensættelser til udskudt skat		2.036.700	2.227.800
Hensatte forpligtelser		2.036.700	2.227.800
Gæld til kreditinstitutter		20.734.320	21.294.129
Deposita		780.284	724.258
Langfristede gældsforpligtelser	3	21.514.604	22.018.387
Gæld til realkreditinstitutter		574.200	576.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		27.540	44.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.394.382	5.764.496
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		175.626	309.342
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	43.071
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		530.389	833.573
Kortfristede gældsforpligtelser		7.727.137	7.596.312
Gældsforpligtelser		29.241.741	29.614.699
PASSIVER		43.533.275	44.461.328
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	12.493.831	12.618.831
Årets resultat		-363.997	-363.997
Egenkapital 31. december 2023	125.000	12.129.834	12.254.834

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2023	2022
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	236.543	219.563
Andre finansielle omkostninger	697.126	200.128
	<u>933.669</u>	<u>419.691</u>

2. Investeringsejendomme

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, mål til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,50% pr. 31.12.2023. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4.100 t. kr. pr. 31.12.2023.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af den samlede langfristede gæld forfalder kr. 18.465.060 mere end 5 år efter statusdagen.

4. Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ytzen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 21.309, er der givet pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 43.300.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Ytzen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Ytzen

Dirigent

ID: 1fc33df3-e9c5-4bd0-8a4f-01f5570f5ede

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 08:13:53

Underskrevet med MitID



Henrik Ytzen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Ytzen

Direktør

ID: 1fc33df3-e9c5-4bd0-8a4f-01f5570f5ede

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 08:13:53

Underskrevet med MitID



Gitte Thomsen Arp

Navnet returneret af dansk MitID var:

Gitte Arp

Revisor

ID: 494401b6-27ca-45ca-b8da-2b4ad137532c

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 08:16:11

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: cd7fc3PrPqs251905275

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.