



ES Grønnegade 40 ApS

Klarupvej 12
9270 Klarup
CVR-nr. 33595875

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.06.2022

Asger Mønster Frydkjær
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ES Grønnegade 40 ApS

Klarupvej 12

9270 Klarup

CVR-nr.: 33595875

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Asger Mønster Frydkjær, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for ES Grønnegade 40 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klarup, den 17.06.2022

Direktion

Asger Mønster Frydkjær

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i ES Grønnegade 40 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ES Grønnegade 40 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisorers 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.

Aalborg, den 17.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 53 t.kr.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdireguleringer af investeringsejendom på 50 t.kr. før skat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		158.360	336.023
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	(230.000)
Driftsresultat		208.360	106.023
Andre finansielle indtægter	1	29.643	25.670
Andre finansielle omkostninger	2	(169.836)	(174.726)
Resultat før skat		68.167	(43.033)
Skat af årets resultat	3	(15.424)	9.467
Årets resultat		52.743	(33.566)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		52.743	(33.566)
Resultatdisponering		52.743	(33.566)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		8.050.000	8.000.000
Materielle aktiver	4	8.050.000	8.000.000
Anlægsaktiver		8.050.000	8.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.690	12.031
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.196.878	1.019.019
Andre tilgodehavender		9.653	4.558
Periodeafgrænsningsposter		6.088	6.008
Tilgodehavender		1.229.309	1.041.616
Likvide beholdninger		64.269	289.255
Omsætningsaktiver		1.293.578	1.330.871
Aktiver		9.343.578	9.330.871

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		2.992.831	2.940.088
Egenkapital		3.072.831	3.020.088
Udskudt skat		698.506	687.506
Hensatte forpligtelser		698.506	687.506
Bankgæld		5.247.441	5.296.483
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.247.441	5.296.483
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	50.100	50.100
Deposita		91.109	92.579
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	20.983
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.623	18.695
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		160.544	80.648
Skyldige sambeskatningsbidrag		4.424	41.133
Periodeafgrænsningsposter		0	22.656
Kortfristede gældsforpligtelser		324.800	326.794
Gældsforpligtelser		5.572.241	5.623.277
Passiver		9.343.578	9.330.871
Dagsværdioplysninger	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	2.940.088	3.020.088
Årets resultat	0	52.743	52.743
Egenkapital ultimo	80.000	2.992.831	3.072.831

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.643	25.670
	29.643	25.670

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	88.882	93.020
Øvrige finansielle omkostninger	80.954	81.706
	169.836	174.726

3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	4.424	41.133
Ændring af udskudt skat	11.000	(50.600)
	15.424	(9.467)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.865.950
Kostpris ultimo	4.865.950
Opskrivninger primo	3.134.050
Årets opskrivninger	50.000
Opskrivninger ultimo	3.184.050
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.050.000

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 392 m² beliggende i Aalborg.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

- Ejendommen er 100% udlejet pr. 31.12.2021.
- Den årlige budgetterede leje udgør 1.109 kr./m²,
- Afkastkravet udgør 4,25% pr. 31.12.2021 (4,29% pr. 31.12.2020).
- En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 847 t.kr. og øge dagsværdien med 1.073 t.kr.
- Der er ikke benyttet ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdi pr. 31.12.2021.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Bankgæld	50.100	50.100	5.247.441	5.075.900
	50.100	50.100	5.247.441	5.075.900

6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	8.050.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	50.000

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Mønster Frydkjær 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 bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.450 t.kr. og 2.010 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.050 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er der stillet kaution for følgende tilknyttede virksomheder:

- ES Signalvej 6 ApS, gæld udgør 4.575 t.kr. pr. 31.12.2021.
- Mønster Frydkjær Ejendomme ApS, gæld udgør 710 t.kr. pr. 31.12.2021.

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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering).

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 administrationsomkostninger, 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder beregnet kautionspræmie 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 alle danske tilknyttede virksomheder. 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 ejendommenes 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 ejendommenes 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

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.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.