



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

BØRSEN II ESBJERG APS

C/O SCHMITZ EJENDOMSADMINISTRATION, AUKTIONSGADE 6, 6700 ESBJERG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. februar 2024

Kurt Vestergaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Børsen II Esbjerg ApS c/o Schmitz Ejendomsadministration, Auktionsgade 6 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 34 08 45 64
	Stiftet: 19. december 2011
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kurt Vestergaard Jørgen Brinck
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Børsen II Esbjerg 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 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. februar 2024

Direktion:

Kurt Vestergaard

Jørgen Brinck

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Børsen II Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Børsen II Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 26. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Smedegaard Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18510

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.093.348	3.798.057
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.700.000	1.800.000
DRIFTSRESULTAT		-1.606.652	5.598.057
Andre finansielle indtægter.....		78.884	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-1.792.528	-1.583.346
RESULTAT FØR SKAT		-3.320.296	4.014.711
Skat af årets resultat.....	2	704.429	-882.989
ÅRETS RESULTAT		-2.615.867	3.131.722
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.615.867	3.131.722
I ALT		-2.615.867	3.131.722

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		62.800.000	68.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	62.800.000	68.500.000
Afledte finansielle instrumenter.....	4	0	20.598
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	20.598
ANLÆGSAKTIVER.....		62.800.000	68.520.598
Periodeafgrænsningsposter.....		34.246	30.193
Tilgodehavender.....		34.246	30.193
Likvide beholdninger.....		486.321	1.788.185
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		520.567	1.818.378
AKTIVER.....		63.320.567	70.338.976

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		23.482.237	27.369.715
EGENKAPITAL.....		24.482.237	28.369.715
Hensættelser til udskudt skat.....		1.097.000	2.307.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.097.000	2.307.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		32.890.716	34.165.954
Afledte finansielle instrumenter.....	4	1.609.676	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	34.500.392	34.165.954
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.341.399	1.428.607
Selskabsskat.....		146.916	2.601.989
Anden gæld.....		593.964	339.745
Periodeafgrænsningsposter.....		1.158.659	1.125.966
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.240.938	5.496.307
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		37.741.330	39.662.261
PASSIVER.....		63.320.567	70.338.976
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	1.000.000	27.369.717	28.369.717
Forslag til resultatdisponering.....		-2.615.867	-2.615.867
Andre lovpligtige bindinger			
Årets opskrivninger.....		-1.630.273	-1.630.273
Skat af egenkapitalbevægelser.....		358.660	358.660
Egenkapital 31. december 2023.....	1.000.000	23.482.237	24.482.237

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	146.916	2.601.989	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-5	0	
Regulering af udskudt skat.....	-1.210.000	-1.719.000	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	358.660	0	
	-704.429	882.989	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	3
Kostpris 1. januar 2023.....	59.123.579	
Kostpris 31. december 2023.....	59.123.579	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	9.376.421	
Årets værdireguleringer.....	-5.700.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	3.676.421	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	62.800.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Ejedomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	62.800.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-5.700.000
Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Afkastsatsen for selskabets ejendom udgør 6,75 % pr. 31.12.2023.	

En ændring af afkasten med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 4,7 mio. kr. Selskabets ejendom er en kontorejendom centralt beliggende i Esbjerg. Ejendommens størrelse udgør 3.400 m². Hertil kommer i alt 50 p-pladser.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftale om renteswap, til sikring af et renteloft på 3,185% for kreditforeningslån på opr. 38.253 t.kr. med startdato den 27.08.2014 og slutdato 30.09.2043

4

NOTER

	Note
Finansielle anlægsaktiver	5
Afløede finansielle instrumenter	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	0

Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	34.232.115	1.341.399	26.997.986	35.594.561	
Afløede finansielle instrumenter.....	1.609.676	0	0	0	
	35.841.791	1.341.399	26.997.986	35.594.561	

Der er indgået aftale om renteswap, til sikring af et renteloft på 3,185% for kreditforeningslån på opr. 38.253 t.kr. med startdato den 27.08.2014 og slutdato 30.09.2043

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **7**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom og afgivet bankgaranti.

Til sikkerhed for bankgæld og afgivet bankgaranti er deponeret ejerpantebrev på nom. 10.000 t.kr. i ejendom. Herudover er der afgivet transport i erhvervslejekontrakten mellem Region Syddanmark og Børsen II Esbjerg ApS, vedrørende lejemålet Østergade 8 og 12 samt Danmarksgade 14, Esbjerg.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 62.800 t.kr. Der er tillige stillet sikkerhed af tredjemand.

Oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling **8**

Selskabets investeringsejendom er målt til 62.800 t.kr. Den anvendte afkastsats ved måling udgør 6,75%. Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme og den af ledelsen fastsatte afkastsats for det aktuelle marked. Værdiregulering af renteswap udgør et negativt beløb på 1.630 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Børsen II Esbjerg ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.