



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

EJENDOMSELSKABET AF 1. SEPTEMBER 2015 APS

JERNBANEGADE 1, 6700 ESBJERG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. april 2024

Michael Jensen

CVR-NR. 37 11 77 30

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1. september 2015 ApS Jernbanegade 1 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 37 11 77 30 Stiftet: 25. september 2015 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Moe Astrup, formand Erik Gjelstrup Grøn John Andresen Michael Jensen Erling Hjorth Sørensen
Direktion	John Andresen Michael Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet af 1. september 2015 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.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30. april 2024

Direktion:

John Andresen

Michael Jensen

Bestyrelse:

Anders Moe Astrup
Formand

Erik Gjelstrup Grøn

John Andresen

Michael Jensen

Erling Hjorth Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. september 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. september 2015 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Esbjerg, den 30. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peder Rene Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23334

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, leje og udleje fast ejendom og anden virksomhed, der naturligt har forbindelse hermed.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.539.868	1.502.950
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-230.499	-218.746
DRIFTSRESULTAT		1.309.369	1.284.204
Andre finansielle indtægter.....		2.785	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-296.645	-313.625
RESULTAT FØR SKAT		1.015.509	970.579
Skat af årets resultat.....	1	-257.752	-246.472
ÅRETS RESULTAT		757.757	724.107
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		757.757	724.107
I ALT		757.757	724.107

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		21.730.388	21.944.629
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		133.041	40.525
Materielle anlægsaktiver.....	2	21.863.429	21.985.154
ANLÆGSAKTIVER.....		21.863.429	21.985.154
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	84.942
Tilgodehavender.....		0	84.942
Likvide beholdninger.....		880.395	673.771
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		880.395	758.713
AKTIVER.....		22.743.824	22.743.867

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		67.500	67.500
Overført resultat.....		4.455.051	3.697.294
EGENKAPITAL.....		4.522.551	3.764.794
Hensættelser til udskudt skat.....		321.000	288.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		321.000	288.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.155.749	12.820.433
Deposita.....		426.988	381.525
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	12.582.737	13.201.958
Gæld til realkreditinstitutter.....		668.858	661.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		4.358.230	4.315.075
Selskabsskat.....		52.752	215.472
Anden gæld.....		212.696	272.110
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.317.536	5.489.115
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		17.900.273	18.691.073
PASSIVER.....		22.743.824	22.743.867
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	67.500	3.697.294	3.764.794
Forslag til resultatdisponering.....		757.757	757.757
Egenkapital 31. december 2023.....	67.500	4.455.051	4.522.551

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	224.752	215.472	1
Regulering af udskudt skat.....	33.000	31.000	
	257.752	246.472	
 Materielle anlægsaktiver			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....	23.230.075	418.667	
Tilgang.....	0	108.774	
Kostpris 31. december 2023.....	23.230.075	527.441	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	1.285.446	378.142	
Årets afskrivninger	214.241	16.258	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	1.499.687	394.400	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	21.730.388	133.041	
 Langfristede gældsforpligtelser			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.824.607	668.858	9.478.737
Deposita.....	426.988	0	0
	13.251.595	668.858	9.478.737
			13.863.416
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Realkreditpantebrev udgør nominelt 14.500.000 kr.			
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.730.388 kr.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2015 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**Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes efter retserhvervelsesprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	35%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.