



Ejendomsselskabet af 1. September 2015 ApS

Jernbanegade 1
6700 Esbjerg
CVR-nr. 37117730

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.06.2023

Michael Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 1. September 2015 ApS

Jernbanegade 1

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 37117730

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Anders Moe Astrup, formand

Michael Jensen

Erik Gjelstrup Grøn

John Andresen

Erling Hjorth Sørensen

Direktion

John Andresen, adm. dir.

Michael Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet af 1. September 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19.06.2023

Direktion

John Andresen
adm. dir.

Michael Jensen
direktør

Bestyrelse

Anders Moe Astrup
formand

Michael Jensen

Erik Gjelstrup Grøn

John Andresen

Erling Hjorth Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1. September 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. September 2015 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisors 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.

Esbjerg, den 19.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peder Rene Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23334

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.502.950	1.418.243
Af- og nedskrivninger		(218.746)	(288.970)
Driftsresultat		1.284.204	1.129.273
Andre finansielle omkostninger	1	(313.625)	(391.670)
Resultat før skat		970.579	737.603
Skat af årets resultat	2	(246.472)	(194.421)
Årets resultat		724.107	543.182
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		724.107	543.182
Resultatdisponering		724.107	543.182

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		21.944.629	22.158.870
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.525	0
Materielle aktiver	3	21.985.154	22.158.870
Anlægsaktiver		21.985.154	22.158.870
Tilgodehavende skat		84.942	0
Tilgodehavender		84.942	0
Likvide beholdninger		673.771	1.181.996
Omsætningsaktiver		758.713	1.181.996
Aktiver		22.743.867	23.340.866

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		67.500	67.500
Overført overskud eller underskud		3.697.294	2.973.187
Egenkapital		3.764.794	3.040.687
Udskudt skat		288.000	257.000
Hensatte forpligtelser		288.000	257.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.820.433	13.477.717
Deposita		381.525	381.525
Langfristede gældsforpligtelser	4	13.201.958	13.859.242
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	661.458	654.141
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.315.075	5.268.225
Skyldig skat		215.472	4.714
Anden gæld	5	272.110	231.857
Kortfristede gældsforpligtelser		5.489.115	6.183.937
Gældsforpligtelser		18.691.073	20.043.179
Passiver		22.743.867	23.340.866

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	67.500	2.973.187	3.040.687
Årets resultat	0	724.107	724.107
Egenkapital ultimo	67.500	3.697.294	3.764.794

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	312.820	384.584
Øvrige finansielle omkostninger	805	7.086
	313.625	391.670

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	215.472	178.421
Ændring af udskudt skat	31.000	16.000
	246.472	194.421

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	23.230.075	373.637
Tilgange	0	45.030
Kostpris ultimo	23.230.075	418.667
Af- og nedskrivninger primo	(1.071.205)	(373.637)
Årets afskrivninger	(214.241)	(4.505)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.285.446)	(378.142)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.944.629	40.525

4 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	661.458	654.141	12.820.433	10.178.031
Deposita	0	0	381.525	381.525
	661.458	654.141	13.201.958	10.559.556

5 Anden gæld (kortfristet)

	2022	2021
	kr.	kr.
Moms og afgifter	212.735	203.982
Anden gæld i øvrigt	59.375	27.875
	272.110	231.857

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Realkreditpantebrev udgør nominelt 14.500.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.944.629 kr.

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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes efter retserhvervelsesprincippet.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, 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.

Balancen**Materielle aktiver**

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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 og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.