

## **Ese Ejendomme ApS**

**Englandsgade 15, 3. th  
6700 Esbjerg**

**CVR-nummer 37770000**

## **Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2023

---

Lars Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ese Ejendomme ApS  
Englandsgade 15, 3. th  
6700 Esbjerg

Hjemstedskommune: Esbjerg  
CVR-nummer: 37770000  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Lars Hansen  
Henrik Frølund

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ese Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 12. marts 2023

**Direktionen:**

Lars Hansen    Henrik Frølund

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ese Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ese Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets 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 selskabets 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, selskabets 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 V, 12. marts 2023

### Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Ole Pedersen  
Registreret revisor  
mne15281

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været opkøb og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>267.627</b>	<b>676</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-18.624	-15
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>249.003</b>	<b>661</b>
	Finansielle omkostninger	-128.626	-287
	<b>Resultat før skat</b>	<b>120.377</b>	<b>374</b>
	Skat af årets resultat	-27.262	-80
	<b>Årets resultat</b>	<b>93.115</b>	<b>294</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	0	300
	Overført resultat	93.115	-6
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>93.115</b>	<b>294</b>

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	4.696.306	4.715
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.696.306</b>	<b>4.715</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.696.306</b>	<b>4.715</b>
	Udskudte skatteaktiver	6.000	2
	Periodeafgrænsningsposter	4.600	13
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>10.600</b>	<b>15</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>186.848</b>	<b>1.471</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>197.448</b>	<b>1.485</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.893.754</b>	<b>6.200</b>



Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	95.241	2
	Foreslået udbytte	0	300
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>145.241</b>	<b>352</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.961.443	3.037
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.961.443</b>	<b>3.037</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	78.700	77
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	13
	Gæld til associerede virksomheder	1.509.251	2.181
	Selskabsskat	31.262	71
	Anden gæld	101.656	249
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	52.202	220
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.787.071</b>	<b>2.812</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.748.514</b>	<b>5.848</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.893.754</b>	<b>6.200</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapit al</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	50	2	300	352
Udbetalt udbytte	0	0	-300	-300
Årets resultat	0	93	0	93
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>145</b>

	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

#### 1 **Personaleomkostninger**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

#### 2 **Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.731.000	2.846
--	-----------	-------

#### 3 **Eventualforpligtelser**

Ingen.

#### 4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet ejerpantebrev TDKK 265 med pant i ejendommen Kirkegade 132, 6700 Esbjerg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør TDKK 2.691.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er lyst anden hæftelse TDKK 8, med sikkerhed i Vesterhavsgade 47, 3, 21, 6700 Esbjerg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør TDKK 476.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er lyst anden hæftelse TDKK 8, med sikkerhed i Vesterhavsgade 47, 3, 20, 6700 Esbjerg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør TDKK 522.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.126, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 4.696.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra boliglejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at retten hertil optjenes.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift samt administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt omkostninger til kautionforpligtelser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	60 år	20 - 40 %

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Frølund

Ese Ejendomme ApS CVR: 37770000

Direktionsmedlem

Serienummer: 38d16f32-f95e-4ddf-abbd-51e40e155474

IP: 46.32.xxx.xxx

2023-03-29 10:41:41 UTC



## Lars Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: 88a7d3fc-1abc-4b52-987f-1d9c79483848

IP: 85.83.xxx.xxx

2023-04-11 18:57:50 UTC



## Ole Pedersen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26993695-RID:1290083697605

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-04-12 05:33:52 UTC



## Lars Hansen

Dirigent

Serienummer: 88a7d3fc-1abc-4b52-987f-1d9c79483848

IP: 85.83.xxx.xxx

2023-04-12 06:21:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: YPFBY-7LOZP-66HPT-QOX73-VQAVL-VW00P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>