



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

ESBENSEN EJENDOMME APS
BJERREBYVEJ 94, TÅSINGE, 5700 SVENDBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. maj 2022

Lars Esbensen Nielsen

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.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Esbensen Ejendomme ApS Bjerrebyvej 94 Tåsinge 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 38 69 91 05 Stiftet: 8. juni 2017 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Esbensen Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Sydbank Klosterplads 2 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Esbensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 9. marts 2022

Direktion:

Lars Esbensen Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Esbensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Esbensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Svendborg, den 9. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		31.696	25.529
Af- og nedskrivninger.....		-12.656	-12.656
DRIFTSRESULTAT		19.040	12.873
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		56.832	584.976
Andre finansielle indtægter.....	1	243.952	81.300
Andre finansielle omkostninger.....	2	-8.302	-49.193
RESULTAT FØR SKAT		311.522	629.956
Skat af årets resultat.....	3	-56.020	-9.890
ÅRETS RESULTAT		255.502	620.066
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	250.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		56.832	584.976
Overført resultat.....		198.670	-214.910
I ALT		255.502	620.066

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		1.436.722	1.449.378
Materielle anlægsaktiver.....	4	1.436.722	1.449.378
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		782.976	1.226.144
Finansielle anlægsaktiver.....	5	782.976	1.226.144
ANLÆGSAKTIVER.....		2.219.698	2.675.522
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		56.681	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	5.371
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		30.774	0
Tilgodehavender.....		87.455	5.371
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	719.444	482.713
Værdipapirer.....		719.444	482.713
Likvide beholdninger.....		37.961	27.707
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		844.860	515.791
AKTIVER.....		3.064.558	3.191.313

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		60.000	60.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		427.616	870.784
Overført overskud.....		2.061.369	1.362.699
Forslag til udbytte.....		0	250.000
EGENKAPITAL.....		2.548.985	2.543.483
Hensættelse til udskudt skat.....		65.856	68.200
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		65.856	68.200
Gæld til realkreditinstitutter.....		324.815	355.108
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	324.815	355.108
Gæld til realkreditinstitutter.....		30.685	31.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	114.378
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		26.684	6.684
Selskabsskat.....		10.048	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	15.393
Anden gæld.....		47.485	47.067
Kortfristede gældsforpligtelser.....		124.902	224.522
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		449.717	579.630
PASSIVER.....		3.064.558	3.191.313
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	60.000	870.784	1.362.699	250.000	2.543.483
Forslag til resultatdisponering.....		56.832	198.670		255.502
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-250.000	-250.000
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-500.000	500.000		0
Egenkapital 31. december 2021.....	60.000	427.616	2.061.369	0	2.548.985

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.453	3.322	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	242.499	77.978	
	243.952	81.300	
Andre finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	8.302	49.193	2
	8.302	49.193	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	58.370	12.237	3
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-6	-3	
Regulering af udskudt skat.....	-2.344	-2.344	
	56.020	9.890	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	4
Kostpris 1. januar 2021.....		1.500.000	
Kostpris 31. december 2021.....		1.500.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		50.622	
Årets afskrivninger.....		12.656	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		63.278	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		1.436.722	
Finansielle anlægsaktiver			
		Kapitalandele i dattervirksomheder	5
Kostpris 1. januar 2021.....		355.360	
Kostpris 31. december 2021.....		355.360	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....		885.502	
Udloddet resultat.....		-500.000	
Årets resultat.....		61.738	
Værdireguleringer 31. december 2021.....		447.240	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2021.....		14.718	
Afskrivninger på goodwill.....		4.906	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2021.....		19.624	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		782.976	

NOTER

					Note
Andre værdipapirer og kapitalandele					6
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:					
			Investerings- beviser	Aktier	
Dagsværdi 31. december 2021			193.393	526.052	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....			41.034	195.697	
Langfristede gældsforpligtelser					7
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	355.500	30.685	201.565	386.108	
	355.500	30.685	201.565	386.108	
Eventualposter mv.					8
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 10 tkr. pr. balancedagen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut på 356 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.438 tkr. pr. 31. december 2021.					
Medarbejderforhold					10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Esbensen Ejendomme ApS for 2021 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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	0-50 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 kunne realiseres, 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 gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.