

---

# ***010119Ø Ejendomsinvest ApS***

Norgesgade 10, 6700 Esbjerg

## **Årsrapport for 2023**

---

CVR-nr. 40 23 21 25

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 22/5 2024

Karin Folmer  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for 0101190 Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22. maj 2024

Direktion

Karin Folmer  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i 010119Ø Ejendomsinvest ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 010119Ø Ejendomsinvest 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Esbjerg, den 22. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** 010119Ø Ejendomsinvest ApS  
Norgesgade 10  
6700 Esbjerg  
CVR-nr: 40 23 21 25  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. februar 2019  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Esbjerg

**Direktion** Karin Folmer

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28, 2.  
6700 Esbjerg

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>484.154</b>	<b>384.561</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-213.778	-213.778
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>270.376</b>	<b>170.783</b>
Finansielle indtægter		19.954	1.136
Finansielle omkostninger	4	-101.322	-101.110
<b>Resultat før skat</b>		<b>189.008</b>	<b>70.809</b>
Skat af årets resultat	5	-41.396	-15.392
<b>Årets resultat</b>		<b>147.612</b>	<b>55.417</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	147.612	55.417
	<b>147.612</b>	<b>55.417</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		10.818.503	11.032.282
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>10.818.503</b>	<b>11.032.282</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.818.503</b>	<b>11.032.282</b>
Andre tilgodehavender		26.640	0
Udskudt skatteaktiv		119.000	72.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>145.640</b>	<b>72.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.042.027</b>	<b>820.879</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.187.667</b>	<b>892.879</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.006.170</b>	<b>11.925.161</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		105.370	-42.242
<b>Egenkapital</b>		<b>155.370</b>	<b>7.758</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.458.761	6.549.754
Deposita		50.000	50.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.508.761</b>	<b>6.599.754</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	90.992	91.236
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.123.234	5.123.234
Selskabsskat		88.396	62.392
Anden gæld		39.417	40.787
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.342.039</b>	<b>5.317.649</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.850.800</b>	<b>11.917.403</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.006.170</b>	<b>11.925.161</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-42.242	7.758
Årets resultat	0	147.612	147.612
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>105.370</b>	<b>155.370</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabet investerer i og udlejer fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023	2022
0	0

## 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

2023 DKK	2022 DKK
213.778	213.778
<b>213.778</b>	<b>213.778</b>

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2023 DKK	2022 DKK
50.977	50.977
50.345	50.133
<b>101.322</b>	<b>101.110</b>

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

2023 DKK	2022 DKK
88.396	62.392
-47.000	-47.000
<b>41.396</b>	<b>15.392</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
	DKK	
Kostpris 1. januar	11.504.340	
Kostpris 31. december	11.504.340	
Ned- og afskrivninger 1. januar	472.059	
Årets afskrivninger	213.778	
Ned- og afskrivninger 31. december	685.837	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>10.818.503</b>	
Afskrives over	50 år	
	2023	2022
	DKK	DKK

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	6.096.896	6.186.983
Mellem 1 og 5 år	361.865	362.771
Langfristet del	6.458.761	6.549.754
Inden for 1 år	90.992	91.236
	<b>6.549.753</b>	<b>6.640.990</b>

### Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	50.000	50.000
Langfristet del	50.000	50.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.818.503	11.032.282
Ejerlejlighedsforeningen Østergade 20, Esbjerg har pant på TDKK 50 i bygninger til sikkerhed for foreningens eventuelle krav.		

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tandlægeholdingselskabet Karin Folmer, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 010119Ø Ejendomsinvest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter for året.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## Noter til årsregnskabet

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.