



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

EJENDOMSSELSKABET AF 1. JANUAR 2020 APS

JERNBANEGADE 1, 6700 ESBJERG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

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

Anders Moe Astrup

CVR-NR. 41 11 56 61

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. januar 2020 ApS Jernbanegade 1 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 41 11 56 61 Stiftet: 18. januar 2020 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Ludvig Bilberg, formand Erik Gjelstrup Grøn John Andresen Anders Moe Astrup Michael Jensen Erling Hjorth Sørensen
Direktion	John Andresen
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. januar 2020 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

Bestyrelse:

Henrik Ludvig Bilberg
Formand

Erik Gjelstrup Grøn

John Andresen

Anders Moe Astrup

Michael Jensen

Erling Hjorth Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. januar 2020 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. januar 2020 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 hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.595.163	1.945.366
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-436.626	-434.661
DRIFTSRESULTAT		2.158.537	1.510.705
Andre finansielle indtægter.....		3.770	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-601.903	-679.807
RESULTAT FØR SKAT		1.560.404	830.898
Skat af årets resultat.....	1	-426.948	-264.871
ÅRETS RESULTAT		1.133.456	566.027
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.133.456	566.027
I ALT		1.133.456	566.027

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		36.415.358	36.789.868
Materielle anlægsaktiver.....	2	36.415.358	36.789.868
ANLÆGSAKTIVER.....		36.415.358	36.789.868
Andre tilgodehavender.....		13.441	0
Tilgodehavender.....		13.441	0
Likvide beholdninger.....		1.425.750	689.844
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.439.191	689.844
AKTIVER.....		37.854.549	37.479.712

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		60.000	60.000
Overført resultat.....		1.221.629	88.173
EGENKAPITAL.....		1.281.629	148.173
Hensættelser til udskudt skat.....		56.000	28.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		56.000	28.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.326.806	18.235.110
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		17.234.190	17.063.556
Deposita.....		640.492	640.492
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	35.201.488	35.939.158
Gæld til realkreditinstitutter.....		932.722	919.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		84.950	170.812
Selskabsskat.....		198.948	103.871
Anden gæld.....		98.812	169.765
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.315.432	1.364.381
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		36.516.920	37.303.539
PASSIVER.....		37.854.549	37.479.712
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	60.000	88.173	148.173
Forslag til resultatdisponering.....		1.133.456	1.133.456
Egenkapital 31. december 2023.....	60.000	1.221.629	1.281.629

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note		
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	398.948	103.871	1		
Regulering af udskudt skat.....	28.000	161.000			
	426.948	264.871			
 Materielle anlægsaktiver					
		Grunde og bygninger	2		
Kostpris 1. januar 2023.....		37.224.529			
Tilgang.....		62.116			
Kostpris 31. december 2023.....		37.286.645			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		434.661			
Årets afskrivninger		436.626			
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		871.287			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		36.415.358			
 Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	18.259.528	932.722	13.903.974	19.155.043	
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse....	17.234.190	0	0	17.063.556	
Deposita.....	640.492	0	640.492	640.492	
	36.134.210	932.722	14.544.466	36.859.091	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				4	
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.					

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 36.415.358 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. januar 2020 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

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes efter erhvervsprincipper.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

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%

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

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.