



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ESBJERG EJENDOMS UDLEJNING APS**

**SPERLINGVEJ 2, 6700 ESBJERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. juni 2024

---

Jens Juul

**CVR-NR. 41 40 53 84**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Esbjerg Ejendoms Udlejning ApS Sperlingvej 2 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 41 40 53 84 Stiftet: 28. maj 2020 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Verner Rud Jensen Jens Juul
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Sdr. Havnegade 1 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Esbjerg Ejendoms Udlejning 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 18. juni 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Henrik Verner Rud Jensen

\_\_\_\_\_  
Jens Juul

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Esbjerg Ejendoms Udlejning ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Esbjerg Ejendoms Udlejning 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.

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

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sæby, den 18. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Bæk Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35394

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje fast ejendom.

### **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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.521.653</b>	<b>1.342.805</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-326.692	-282.456
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.194.961</b>	<b>1.060.349</b>
Andre finansielle indtægter.....		3.155	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-741.912	-357.743
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>456.204</b>	<b>702.606</b>
Skat af årets resultat.....	2	-25.831	-204.496
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>430.373</b>	<b>498.110</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		430.373	498.110
<b>I ALT</b> .....		<b>430.373</b>	<b>498.110</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		20.394.167	17.073.643
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		51.043	80.209
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>20.445.210</b>	<b>17.153.852</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.445.210</b>	<b>17.153.852</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		51.553	264.766
Udskudte skatteaktiver.....		137.890	0
Andre tilgodehavender.....		32.306	0
Periodeafgrænsningsposter.....		36.081	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>257.830</b>	<b>264.766</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>835.803</b>	<b>670.972</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.093.633</b>	<b>935.738</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>21.538.843</b>	<b>18.089.590</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.259.610	829.237
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.309.610</b>	<b>879.237</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.694.208	12.057.200
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.290.489	2.274.375
Anden gæld.....		3.267.685	2.088.657
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>19.252.382</b>	<b>16.420.232</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		389.302	386.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		153.434	12.000
Selskabsskat.....		163.721	204.496
Anden gæld.....		185.394	102.975
Periodeafgrænsningsposter.....		85.000	84.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>976.851</b>	<b>790.121</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.229.233</b>	<b>17.210.353</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>21.538.843</b>	<b>18.089.590</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	829.237	879.237
Forslag til resultatdisponering.....		430.373	430.373
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.259.610</b>	<b>1.309.610</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	191.618	87.476		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	550.294	270.267		
	<b>741.912</b>	<b>357.743</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	163.721	204.496		
Regulering af udskudt skat.....	-137.890	0		
	<b>25.831</b>	<b>204.496</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
kr.	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2023.....	17.490.489	87.500		
Tilgang.....	3.618.050	0		
Kostpris 31. december 2023.....	<b>21.108.539</b>	<b>87.500</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	416.846	7.291		
Årets afskrivninger .....	297.526	29.166		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	<b>714.372</b>	<b>36.457</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	<b>20.394.167</b>	<b>51.043</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.083.510	389.302	10.318.825	12.443.600
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.290.489	0	0	2.274.375
Anden gæld.....	3.267.685	0	0	2.088.657
	<b>19.641.684</b>	<b>389.302</b>	<b>10.318.825</b>	<b>16.806.632</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HVRJ Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				

## NOTER

			Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.084 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 16.788 tkr.			
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>7</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
To direktører tilknyttet, som ikke modtager vederlag.			

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Esbjerg Ejendoms Udlejning 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**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

**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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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 og 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.....	10-50 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

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

## 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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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