



Revisionsfirmaet **K.R.H.**  
REGISTRERET REVISOR

**Esa Ejendomme ApS**  
**GI Vardevej 23, 2. tv, 6700 Esbjerg**  
**CVR NR. 42 04 86 23**  
**Ekstern årsrapport 2022**  
**2. regnskabsår**

## Indhold

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger .....	1
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors påtegning .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse for 2022 .....	7
Balance pr. 31/12 2022 .....	9
Noter .....	10

1.

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

Esa Ejendomme ApS  
Gl Vardevej 23, 2. tv  
6700 Esbjerg  
CVR NR. 42 04 86 23  
Hjemstedskommune: Esbjerg

### **Direktion**

Chun Ling Wang

### **Revisor**

Revisionsfirmaet KRH ApS  
Registreret revisor Keld Hansen

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/5 2023



**Dirigent**

2.

### **Ledelsespåtegning**

Jeg har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2022 for Esa Ejendomme ApS.

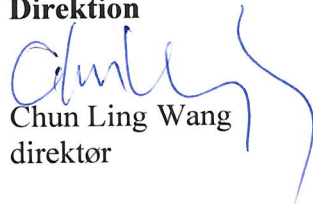
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen erklærer, at betingelserne for fravalg af revision stadig er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 18. maj 2023

**Direktion**



Chun Ling Wang  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Esa Ejendomme ApS**

Jeg har opstillet årsregnskabet for Esa Ejendomme ApS for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 18. maj 2023  
**Revisionsfirmaet KRH ApS**



Keld Hansen  
registreret revisor  
mne503

4.

### **Ledelsesberetning**

#### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelse, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, lokaler og tab på debitorer m.v.

### **Afskrivninger**

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner m.v. til selskabets personale.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og – udgifter.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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 på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes som alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

33 år

Aktiver med en kostpris under kr. 30.000 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



7.

**Resultatopgørelse  
for året 2022**

Note		2022	2021
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>107.005</b>	<b>114.769</b>
1	Personaleudgifter.....	0	0
	Afskrivninger.....	-97.391	-9.189
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>9.614</b>	<b>105.580</b>
	Finansielle udgifter.....	-28.052	-30.066
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-18.438</b>	<b>75.514</b>
2	Skat af årets resultat.....	-17.358	-19.426
	<b>Årets resultat</b>	<b>-35.796</b>	<b>56.088</b>
	Direktionen foreslår årets resultat disponeret således:		
	Overført til næste år.....	-35.796	56.088
	<b>I alt</b>	<b>-35.796</b>	<b>56.088</b>

8.

**Balance  
pr. 31/12 2022**

<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Aktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger.....	2.600.163	5.011.947
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.600.163</b>	<b>5.011.947</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.600.163</b>	<b>5.011.947</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender.....	2.625	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.625</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>189.404</b>	<b>38.781</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>192.029</b>	<b>38.781</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.792.192</b>	<b>5.050.728</b>

**Balance**  
**pr. 31/12 2022**

<b>Note</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital.....	40.000	40.000
	Overført resultat.....	20.292	56.088
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>60.292</b>	<b>96.088</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
3	Prioritetsgæld.....	1.659.099	2.861.585
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.659.099</b>	<b>2.861.585</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	62.000	100.000
	Anden gæld.....	1.010.801	1.993.055
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.072.801</b>	<b>2.093.055</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.731.900</b>	<b>4.954.640</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.792.192</b>	<b>5.050.728</b>
4	Pantsætninger		
5	Eventualforpligtelser		

**Noter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>1. Personaleudgifter</b>		
Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2022.		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat .....	17.358	19.426
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>17.358</b>	<b>19.426</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Forfald inden for 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
		<b>Nominal gæld i alt</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	62.000	1.401.000
		1.721.099
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>62.000</b>	<b>1.401.000</b>
		<b>1.721.099</b>
<b>4. Pantsætninger</b>		
Prioritetsgæld med restgæld på t. kr. 1.721 er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør t. kr. 2.600.		
<b>5. Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		