

## **Ese Ejendomme ApS**

Englandsgade 15, 3.th  
6700 Esbjerg

CVR.nr.: 37 77 00 00

### **Årsrapport 2025**

Regnskabsperiode: 1/1 2025 - 31/12 2025

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
26. januar 2026

---

Henrik Frølund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2025 - 31/12 2025	9.
Balance pr. 31/12 2025	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ese Ejendomme ApS

Englandsgade 15, 3.th  
6700 Esbjerg

CVR.nr.: 37 77 00 00

Regnskabsperiode: 1/1 2025 - 31/12 2025

Stiftelsesdato: 2. juni 2016

### Direktion

Henrik Frølund  
Lars Hansen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ese Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

### Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Regnskab.dk ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. januar 2026

### Direktion

.....  
Henrik Frølund

.....  
Lars Hansen

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med opkøb og udlejning af ejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

## **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2025 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Grunde og bygninger	60 år	20-40 %

### Tilgodehavender

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

### Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### Selskabsskat

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.

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 værdien 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1/1 2025 - 31/12 2025

Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>151.059</b>	172.687
<b>1</b> Personalemkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-19.012</u>	<u>-19.012</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>132.047</b>	<b>153.675</b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-226.745</u>	<u>-173.710</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-94.698</b>	-20.035
<b>2</b> Skat af årets resultat	<u>19.975</u>	<u>3.197</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><b>-74.723</b></u>	<u>-16.838</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-74.723</u>	<u>-16.838</u>
<b>I ALT</b>	<u><b>-74.723</b></u>	<u>-16.838</u>

**Balance pr. 31/12 2025**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Grunde og bygninger	4.668.739	4.687.751
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.668.739</b>	4.687.751
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.668.739</b>	4.687.751
Udskudt skatteaktiv	35.133	15.158
Andre tilgodehavender	5.000	5.000
Periodeafgrænsningsposter	5.000	5.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>45.133</b>	<b>25.158</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>52.270</b>	128.479
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>97.403</b>	153.637
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.766.142</b>	4.841.388

**Balance pr. 31/12 2025**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	49.533	124.256
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>99.533</b>	<b>174.256</b>
<b>3</b> Gæld til kreditinstitutter	<b>2.858.665</b>	<b>2.847.273</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.858.665</b>	<b>2.847.273</b>
<b>3</b> Kortfristet del af langfristet gæld	71.182	0
Gæld til kreditinstitutter	0	68.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.332	50.566
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	64.201	64.201
Gæld til kapitalinteresser	1.541.250	1.521.250
Skyldig selskabsskat	0	667
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	109.979	114.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.807.944</b>	<b>1.819.859</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>4.666.609</b>	<b>4.667.132</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.766.142</b>	<b>4.841.388</b>
<b>4</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2025

	<u>Registreret kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Alle klasser af egenkapital</u>
<b>2025</b>			
Egenkapital 1. januar	50.000	124.256	174.256
Årets resultat	0	-74.723	-74.723
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>49.533</b>	<b>99.533</b>

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>1</u>	<u>1</u>

Der er ikke udbetalt løn i året.

### Note 2 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst  
Regulering af skatter for tidligere år  
Regulering af udskudt skat (indtægt)

<u>2025</u>	<u>2024</u>
0	616
0	1.345
-19.975	-5.158
<u>-19.975</u>	<u>-3.197</u>

### Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31.12.2025</u>	<u>Gæld i alt 31.12.2024</u>
Gæld til kreditinstitutter	<u>71.182</u>	<u>2.453.706</u>	<u>2.929.847</u>	<u>2.847.273</u>
	<u>71.182</u>	<u>2.453.706</u>	<u>2.929.847</u>	<u>2.847.273</u>

### Note 4 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.