

Esbjerg Udlejning ApS

c/o Peter Rønn, Idrætsvej 3, 6710 Esbjerg V
CVR-nr.: 27 96 28 90

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 25. marts 2026

Peter Rønn

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| 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 | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-15 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Esbjerg Udlejning ApS c/o Peter Rønn Idrætsvej 3 6710 Esbjerg V |
| | CVR-nr.: 27 96 28 90 |
| | Stiftet: 10. august 2005 |
| | Kommune: Esbjerg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Peter Rønn |
| Revisor | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dokken 8 6700 Esbjerg |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Esbjerg Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25. marts 2026

Direktion:

Peter Rønn

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Esbjerg Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Esbjerg Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisors 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 25. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jørn Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter besiddelse af ejendomme samt udlejningsvirksomhed.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.290.159 | 2.545.190 |
| Personaleomkostninger | 1 | -1.004.266 | -1.052.322 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -743.027 | -719.265 |
| Andre driftsomkostninger | | -7.003 | 0 |
| Driftsresultat | | 535.863 | 773.603 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 7.500 | 60.000 |
| Andre finansielle indtægter | | 154 | 843 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -66.072 | -68.992 |
| Resultat før skat | | 477.445 | 765.454 |
| Skat af årets resultat | 2 | -112.721 | -146.675 |
| Årets resultat | | 364.724 | 618.779 |

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 158.800 | 135.000 |
| Overført resultat | 205.924 | 483.779 |
| I alt | 364.724 | 618.779 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 244.757 | 381.898 |
| Investeringsjendomme | | 18.971.905 | 18.280.260 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 19.216.662 | 18.662.158 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 0 | 15.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | 4 | 0 | 15.000 |
| Anlægsaktiver | | 19.216.662 | 18.677.158 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 13.514 | 54.250 |
| Andre tilgodehavender | | 13.796 | 16.783 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 5.750 | 14.228 |
| Tilgodehavender | | 33.060 | 85.261 |
| Likvide beholdninger | | 3.556 | 37 |
| Omsætningsaktiver | | 36.616 | 85.298 |
| Aktiver | | 19.253.278 | 18.762.456 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 15.757.720 | 15.551.796 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 158.800 | 135.000 |
| Egenkapital | | 16.041.520 | 15.811.796 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 224.480 | 213.245 |
| Hensatte forpligtelser | | 224.480 | 213.245 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 330.748 | 579.336 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 17.904 | 37.533 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 3.714 | 2.804 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 1.410.079 | 1.366.028 |
| Selskabsskat | | 49.486 | 71.430 |
| Anden gæld | | 686.289 | 315.079 |
| Deposita | | 489.058 | 365.205 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.987.278 | 2.737.415 |
| Gældsforpligtelser | | 2.987.278 | 2.737.415 |
| Passiver | | 19.253.278 | 18.762.456 |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 125.000 | 15.551.796 | 135.000 | 15.811.796 |
| Forslag til resultatdisponering | | 205.924 | 158.800 | 364.724 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Ordinært udbytte | | | -135.000 | -135.000 |
| Egenkapital 31. december 2025 | 125.000 | 15.757.720 | 158.800 | 16.041.520 |

Noter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------------------|------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 2 | 2 |
| Løn og gager | 941.383 | 844.905 |
| Pensioner | 50.000 | 200.000 |
| Andre omkostninger til social sikring | 12.883 | 7.417 |
| | 1.004.266 | 1.052.322 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 101.486 | 89.430 |
| Regulering af udskudt skat | 11.235 | 57.245 |
| | 112.721 | 146.675 |

| | | |
|---|---|-----------------------|
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investeringsejendomme |
| Kostpris 1. januar 2025 | 631.557 | 23.799.387 |
| Tilgang | 0 | 3.987.643 |
| Afgang | -52.942 | -2.925.335 |
| Kostpris 31. december 2025 | 578.615 | 24.861.695 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 | 249.659 | 5.519.127 |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver | -5.939 | -282.226 |
| Årets afskrivninger | 90.138 | 652.889 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025 | 333.858 | 5.889.790 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | 244.757 | 18.971.905 |

| | | |
|--|--|--|
| 4 Finansielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Kapitalandele i associerede virksomheder |
| Kostpris 1. januar 2025 | | 15.000 |
| Afgang | | -15.000 |
| Kostpris 31. december 2025 | | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | | 0 |

Noter

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme:

Pantsætninger vedr. Ådalsparken 11, Esbjerg:

Ejerpantebrev på 1.000 t.kr.

Ejerpantebrev på 1.030 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.596 t.kr. pr. balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Esbjerg Udlejning ApS for 2025 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.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele af associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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

Investeringsjendomme 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 |
|---|----------|
| Investeringsjendomme | 20-40 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4-6 år |

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.