

---

# **ESJ Ejendomme ApS**

**CVR-nr.: 40631461**

Andantevej 1  
2730 Herlev

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**18/04/2023**

---

**Erling Svendsen Jensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ESJ Ejendomme ApS  
Andantevej 1  
2730 Herlev

CVR-nr.: 40631461  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** HR REVISION - BARRETT APS  
Kanalholmen 1  
2650 Hvidovre  
DK Danmark  
CVR-nr.: 28842562  
P-enhed: 1014874468

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2022 til 31. december 2022 for ESJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Herlev, den 04/04/2023

### **Direktion**

Erling Svendsen Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i ESJ Ejendomme ApS.

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Hvidovre, den 04/04/2023

HR REVISION - BARRETT APS  
CVR-nr.: 28842562  
Kenneth Barrett, mne16913  
registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsselskab, herunder udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettiget omkostninger. Ved beregningen anvendes den til enhver tid gældende skatteprocent.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger..... 50 år

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse pr. enhed, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til det nominelle tilgodehavende eller en lavere nettorealisationsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

#### **Udskudte skatteaktiver**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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. Ved beregningen anvendes den til enhver tid gældende skatteprocent.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende prioritetsgæld måles efterfølgende til en forpligtelse opgjort på basis af kursen på de underliggende obligationer.

Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>411.124</b>	<b>363.069</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-51.472	-44.232
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>359.652</b>	<b>318.837</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-88.467	-77.477
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>271.185</b>	<b>241.360</b>
Skat af årets resultat	1	-77.978	-72.823
<b>Årets resultat</b>		<b>193.207</b>	<b>168.537</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		193.207	168.537
<b>I alt</b>		<b>193.207</b>	<b>168.537</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		3.486.187	2.994.535
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.486.187</b>	<b>2.994.535</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.486.187</b>	<b>2.994.535</b>
Likvide beholdninger		121.147	158.950
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>121.147</b>	<b>158.950</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.607.334</b>	<b>3.153.485</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		462.975	269.768
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>502.975</b>	<b>309.768</b>
Hensættelse til udskudt skat		82.000	55.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>82.000</b>	<b>55.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.509.237	1.596.763
Gæld til banker		208.261	331.109
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.717.498</b>	<b>1.927.872</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.800	7.400
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.196.074	784.358
Skyldig selskabsskat		50.978	42.823
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		50.009	26.264
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.304.861</b>	<b>860.845</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.022.359</b>	<b>2.788.717</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.607.334</b>	<b>3.153.485</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	50.978	42.823
Ændring af udskudt skat	27.000	30.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>77.978</b>	<b>72.823</b>

### 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventual-, garanti-, kautions- eller leasingforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Svendsen Jensen-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2022 kr. 366.394. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.509.237 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 2.950.304.

Udover det ovenstående er der ingen andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2022</b>
	0