



## Ejendomsselskabet af 1. Januar 2020 ApS

Jernbanegade 1  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 41115661

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.06.2023

---

**Anders Moe Astrup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet af 1. Januar 2020 ApS

Jernbanegade 1

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 41115661

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Henrik Ludvig Bilberg, formand

Anders Moe Astrup

Michael Jensen

Erik Gjelstrup Grøn

John Andresen

Erling Hjorth Sørensen

## Direktion

John Andresen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet af 1. Januar 2020 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19.06.2023

## Direktion

**John Andresen**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Henrik Ludvig Bilberg**

formand

**Anders Moe Astrup**

**Michael Jensen**

**Erik Gjelstrup Grøn**

**John Andresen**

**Erling Hjorth Sørensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1. Januar 2020 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. Januar 2020 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 19.06.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Peder Rene Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23334

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.945.366</b>	<b>(149.458)</b>
Af- og nedskrivninger		(434.661)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.510.705</b>	<b>(149.458)</b>
Andre finansielle omkostninger		(679.807)	(291.974)
<b>Resultat før skat</b>		<b>830.898</b>	<b>(441.432)</b>
Skat af årets resultat	1	(264.871)	97.000
<b>Årets resultat</b>		<b>566.027</b>	<b>(344.432)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		566.027	(344.432)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>566.027</b>	<b>(344.432)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		36.789.868	3.789.069
Materielle aktiver under udførelse		0	24.665.148
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>36.789.868</b>	<b>28.454.217</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.789.868</b>	<b>28.454.217</b>
Udskudt skat		0	133.000
Andre tilgodehavender		0	1.413.381
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>1.546.381</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>689.844</b>	<b>12.813.791</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>689.844</b>	<b>14.360.172</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.479.712</b>	<b>42.814.389</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført overskud eller underskud		88.173	(477.854)
<b>Egenkapital</b>		<b>148.173</b>	<b>(417.854)</b>
Udskudt skat		28.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>28.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.235.110	19.130.624
Deposita		640.492	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		17.063.556	6.100.404
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>35.939.158</b>	<b>25.231.028</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	919.933	907.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	2.461.295
Skyldig skat		103.871	0
Anden gæld		295.577	14.632.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.364.381</b>	<b>18.001.215</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>37.303.539</b>	<b>43.232.243</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.479.712</b>	<b>42.814.389</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	60.000	(477.854)	(417.854)
Årets resultat	0	566.027	566.027
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>60.000</b>	<b>88.173</b>	<b>148.173</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	103.871	0
Ændring af udskudt skat	161.000	(97.000)
	<b>264.871</b>	<b>(97.000)</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	3.789.069	24.665.148
Overførsler	24.665.148	(24.665.148)
Tilgange	8.770.312	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.224.529</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	(434.661)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(434.661)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.789.868</b>	<b>0</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	919.933	907.320	18.235.110	14.889.653
Deposita	0	0	640.492	640.492
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	17.063.556	0
	<b>919.933</b>	<b>907.320</b>	<b>35.939.158</b>	<b>15.530.145</b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 36.789.868 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv..

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. 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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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