

# EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 2/1 1989. ESBJERG (Under frivillig likvidation)

Sallingsundvej 10, 6715 Esbjerg N  
CVR-nr. 12 89 68 75

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 2. juli 2025

---

Anders Hvidberg Plum

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 2/1 1989. ESBJERG (Under frivillig likvidation)  
Sallingsundvej 10  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 12 89 68 75  
Stiftet: 2. januar 1989  
Kommune: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Likvidator** Anders Hvidberg Plum

**Revision** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 2/1 1989. ESBJERG (Under frivillig likvidation).

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 2. juli 2025

Likvidator:

---

Anders Hvidberg Plum

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til likvidator i EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 2/1 1989. ESBJERG (Under frivillig likvidation)

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 2/1 1989. ESBJERG (Under frivillig likvidation) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til afsnittet for anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at ledelsen har planlagt at likvidere selskabet i løbet af 2025. Den ændte regnskabspraksis er som udgangspunkt uændret i forhold til sidste år, men indregning og måling er foretaget under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 2. juli 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34316

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af selskabets ultimative moderselskab Jakob Muff Holding (under konkurs) er taget under konkursbehandling har ledelsen besluttet at indtræde i frivillig likvidation med formål om at blive opløst. Selskabets aktiver og forpligtelser er som følge heraf målt til nettorealiseringsværdier jf. nærmere beskrivelse i anvendt regnskabspraksis. Likvidationsprovenuet sammen med driften i efterfølgende periode forventes udloddet til Jakob Muff Finans ApS under frivillig likvidation.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>184.822</b>	<b>1.203.813</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	-200.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>384.822</b>	<b>1.003.813</b>
Andre finansielle indtægter	1	361.437	141.443
Øvrige finansielle omkostninger	2	-145.730	-797.706
<b>Resultat før skat</b>		<b>600.529</b>	<b>347.550</b>
Skat af årets resultat	3	-88.086	-492.592
<b>Årets resultat</b>		<b>512.443</b>	<b>-145.042</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		512.443	-145.042
<b>I alt</b>		<b>512.443</b>	<b>-145.042</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		0	12.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>12.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>12.600.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		5.252.623	4.841.443
Andre tilgodehavender		16.730	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.269.353</b>	<b>4.841.443</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.214.283</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.483.636</b>	<b>4.841.443</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>9.483.636</b>	<b>17.441.443</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.343.492	5.831.049
<b>Egenkapital</b>		<b>6.843.492</b>	<b>6.331.049</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		0	2.352.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>2.352.000</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		0	7.550.088
Gæld til pengeinstitutter		0	29.873
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.250	50.000
Selskabsskat		2.440.086	64.592
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	150.162
Anden gæld		175.808	418.679
Deposita		0	495.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.640.144</b>	<b>8.758.394</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.640.144</b>	<b>8.758.394</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>9.483.636</b>	<b>17.441.443</b>

Eventualposter mv.

6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	5.831.049	6.331.049
Forslag til resultatdisponering		512.443	512.443
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>6.343.492</b>	<b>6.843.492</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	225.934	141.443
Finansielle indtægter i øvrigt	135.503	0
	<b>361.437</b>	<b>141.443</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	145.730	797.706
	<b>145.730</b>	<b>797.706</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.440.086	64.592
Regulering af udskudt skat	-2.352.000	428.000
	<b>88.086</b>	<b>492.592</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsejendomme
kr.		
Kostpris 1. januar 2024		18.510.640
Afgang		-18.510.640
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		-5.910.640
Værdireguleringer solgte aktiver		5.910.640
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>0</b>

<b>5   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	7.550.088
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.550.088</b>

# Noter

## 6 | Eventualposter mv.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jakob Muff Finans ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET AF 2/1 1989. ESBJERG (Under frivillig likvidation) for 2024 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. Indregning og måling er ligesom sidste regnskabsår foretaget under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres idet going concern-forudsætningen, som følge af likvidationen ikke er opfyldt jfr. omtalen i ledelsesberetningen.

### 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrations- og ejendomsomkostninger. Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat, vedligeholdelse mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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. Gældsforpligtelser i øvrigt måles efterfølgende til forventet realisationsværdi.