

# Esbjerg Ejendomme ApS

Kongensgade 104, 1., 6700 Esbjerg  
CVR-nr. 35 40 00 79

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 21. maj 2025

---

Erik Brinch-Nielsen

# 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

<b>Selskabet</b>	Esbjerg Ejendomme ApS Kongensgade 104, 1. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 35 40 00 79 Stiftet: 10. juli 2013 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Erik Brinch-Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Helgeshøj Allé 33 2630 Taastrup

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Esbjerg Ejendomme 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 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.

Esbjerg, den 21. maj 2025

Direktion:

---

Erik Brinch-Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Esbjerg Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Esbjerg Ejendomme ApS 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.

### 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

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 21. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34316

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendomme og udlejning til såvel erhverv som privat.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>118.074</b>	<b>-37.615</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-43.896	-43.891
<b>Driftsresultat</b>		<b>74.178</b>	<b>-81.506</b>
Andre finansielle indtægter	3	1.201	191
Øvrige finansielle omkostninger	4	-19.416	-20.083
<b>Resultat før skat</b>		<b>55.963</b>	<b>-101.398</b>
Skat af årets resultat	5	-22.029	12.642
<b>Årets resultat</b>		<b>33.934</b>	<b>-88.756</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		33.934	-88.756
<b>I alt</b>		<b>33.934</b>	<b>-88.756</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		2.016.052	2.059.948
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>2.016.052</b>	<b>2.059.948</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.016.052</b>	<b>2.059.948</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		10.709	123.278
Andre tilgodehavender		0	16.857
Tilgodehavende selskabsskat		0	12.642
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.709</b>	<b>152.777</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>150.235</b>	<b>34.339</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>160.944</b>	<b>187.116</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>2.176.996</b>	<b>2.247.064</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		51.749	17.815
<b>Egenkapital</b>		<b>131.749</b>	<b>97.815</b>
<hr/>			
Andre hensatte forpligtelser		0	11.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>11.500</b>
<hr/>			
Deposita		56.588	56.588
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>56.588</b>	<b>56.588</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.904	20.832
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.931.518	2.056.077
Selskabsskat		22.029	0
Anden gæld		11.208	2.184
Periodeafgrænsningsposter		0	2.068
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.988.659</b>	<b>2.081.161</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.045.247</b>	<b>2.137.749</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>2.176.996</b>	<b>2.247.064</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	17.815	97.815
Forslag til resultatdisponering		33.934	33.934
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>80.000</b>	<b>51.749</b>	<b>131.749</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.		
<b>2   Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger	43.896	43.891
	<b>43.896</b>	<b>43.891</b>
<b>3   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	1.201	191
	<b>1.201</b>	<b>191</b>
<b>4   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	19.124	20.018
Finansielle omkostninger i øvrigt	292	65
	<b>19.416</b>	<b>20.083</b>
<b>5   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	22.029	-12.642
	<b>22.029</b>	<b>-12.642</b>
<b>6   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	2.516.660	40.000
Kostpris 31. december 2024	<b>2.516.660</b>	<b>40.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	456.712	40.000
Årets afskrivninger	43.896	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<b>500.608</b>	<b>40.000</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<b>2.016.052</b>	<b>0</b>

## Noter

### 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Deposita	56.588	0	0	56.588
	<b>56.588</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56.588</b>

---

### 8 | 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 E BRINCH-NIELSEN HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Esbjerg Ejendomme ApS 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.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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
Bygninger	50 år

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til istandsættelse af lejligheder mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

### 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. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.