

Ytzen Ejendomme ApS

Helgolandsgade 28

6700 Esbjerg

CVR-nr. 32555527

Årsrapport for 2022

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. juni 2023

Henrik Ytzen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ytzen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. juni 2023

Direktion

Henrik Ytzen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ytzen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ytzen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 26. juni 2023

Sædding Revision ApS

CVR-nr. 25510461

Simon Hessellund
Registreret revisor
mne8317

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ytzen Ejendomme ApS Helgolandsgade 28 6700 Esbjerg
CVR-nr.	32555527
Stiftelsesdato	27. oktober 2009
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Henrik Ytzen, Direktør
Revisor	Sædding Revision ApS Snedkervej 17 6710 Esbjerg V CVR-nr.: 25510461
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 26. juni 2023.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i administration og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 1.096.814, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 44.461.328, og en egenkapital på kr. 12.618.829.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ytzen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 regskabspost 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedr. ejendommene

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparationer- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

vedrørende varmeregnskabet udgiftsføres i regnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger der foretages hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Dagsværdireserve

I dagsværdireserven indregnes årets ændring i værdiregulering af ejendommene fratrukket værdien af udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.825.847	1.490.777
Finansielle omkostninger	1	-419.691	-562.327
Resultat før skat		1.406.156	928.450
Skat af årets resultat		-309.342	-204.291
Årets resultat		1.096.814	724.159
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.096.814	724.162
		1.096.814	724.162

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		44.089.000	44.982.000
Materielle anlægsaktiver		44.089.000	44.982.000
Anlægsaktiver		44.089.000	44.982.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.221	67.467
Andre tilgodehavender		1	1
Tilgodehavender		47.222	67.468
Likvide beholdninger		325.106	11.823
Omsætningsaktiver		372.328	79.291
AKTIVER		44.461.328	45.061.291

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		8.977.819	8.915.419
Overført resultat		3.516.010	2.419.198
Egenkapital		12.618.829	11.459.617
Hensættelser til udskudt skat		2.227.800	2.290.200
Hensatte forpligtelser		2.227.800	2.290.200
Gæld til kreditinstitutter		21.294.129	22.850.345
Deposita		724.258	702.176
Langfristede gældsforpligtelser	2	22.018.387	23.552.521
Gæld til realkreditinstitutter		576.500	743.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		44.330	44.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	476.844
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.764.496	5.409.198
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		309.342	197.626
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		43.071	53.571
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		833.573	833.784
Kortfristede gældsforpligtelser		7.596.312	7.758.953
Gældsforpligtelser		29.614.699	31.311.474
PASSIVER		44.461.328	45.061.291
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhe ds kapital	Reserve for netto opskrivning af investe- ringsaktiv	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	8.915.419	2.419.198	11.459.617
Værdiregulering over egenkapitalen		62.400		62.400
Årets resultat			1.096.814	1.096.814
Egenkapital 31. december 2022	125.000	8.977.819	3.516.012	12.618.831

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022	2021
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	219.563	192.589
Andre finansielle omkostninger	200.128	369.738
	<u>419.691</u>	<u>562.327</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser

Af den samlede langfristede gæld forfalder kr. 19.251.362 mere end 5 år efter statusdagen.

3. Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ytzen Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 21.871, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 44.089.

Henrik Ytzen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Ytzen

Direktør

ID: 1fc33df3-e9c5-4bd0-8a4f-01f5570f5ede

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 22:40:20

Underskrevet med MitID



Henrik Ytzen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Ytzen

Dirigent

ID: 1fc33df3-e9c5-4bd0-8a4f-01f5570f5ede

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 22:40:20

Underskrevet med MitID



Simon Hessellund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Simon Hessellund

Revisor

ID: db5424a2-65b1-46a5-9eff-a5a230999621

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 06:31:48

Underskrevet med MitID

