



**Ejendomsaktieselskabet af 2/1  
1989, Esbjerg**

Højvangs Alle 3, 6700 Esbjerg  
CVR-nr. 12896875

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.03.2020

---

**Poul Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg  
Højvangs Alle 3  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 12896875

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Hanne Søndergaard, formand  
Tage Søndergaard  
Poul Jensen

## Direktion

Tage Søndergaard

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19.03.2020

## Direktion

**Tage Søndergaard**

## Bestyrelse

**Hanne Søndergaard**  
formand

**Tage Søndergaard**

**Poul Jensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 19.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jesper Smedegaard Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18510

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er primært at eje og udleje ejendommene Spangsbjerg Møllevvej 95, Esbjerg og Spangsbjerg Møllevvej 97, Esbjerg til Scanglas Regionalgruppen A/S.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2019 blev et tilfredsstillende år for Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg med et resultat på 476.102 kr. mod 494.652 kr. sidste år.

Selskabets egenkapital udgør herefter 6.737.245 kr., hvilket svarer til 87% af balancesummen mod 87% sidste år.

For 2020 påregnes der et tilsvarende tilfredsstillende positivt resultat.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.184.913</b>	<b>1.120.022</b>
Af- og nedskrivninger		(576.000)	(576.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>608.913</b>	<b>544.022</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		103.900	92.100
Andre finansielle omkostninger		(2.127)	(1.342)
<b>Resultat før skat</b>		<b>710.686</b>	<b>634.780</b>
Skat af årets resultat	1	(234.584)	(140.128)
<b>Årets resultat</b>		<b>476.102</b>	<b>494.652</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Overført resultat		(23.898)	(5.348)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>476.102</b>	<b>494.652</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		3.704.300	4.280.300
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>3.704.300</b>	<b>4.280.300</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.704.300</b>	<b>4.280.300</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.906.483	3.414.806
Andre tilgodehavender		14	14
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.906.497</b>	<b>3.414.820</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>103.814</b>	<b>67.039</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.010.311</b>	<b>3.481.859</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.714.611</b>	<b>7.762.159</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		1.237.245	1.261.143
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>6.737.245</b>	<b>6.761.143</b>
Udskudt skat		0	42.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>42.000</b>
Anden gæld		495.000	495.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>495.000</b>	<b>495.000</b>
Skyldig selskabsskat		276.584	260.128
Anden gæld		205.782	203.888
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>482.366</b>	<b>464.016</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>977.366</b>	<b>959.016</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.714.611</b>	<b>7.762.159</b>
Eventualforpligtelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	1.261.143	500.000	6.761.143
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	(23.898)	500.000	476.102
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.237.245</b>	<b>500.000</b>	<b>6.737.245</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	276.584	260.128
Ændring af udskudt skat	(42.000)	(120.000)
	<b>234.584</b>	<b>140.128</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	18.510.640
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.510.640</b>
Af- og nedskrivninger primo	(14.230.340)
Årets afskrivninger	(576.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(14.806.340)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.704.300</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Anden gæld	495.000
	<b>495.000</b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tage Søndergaard Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

# 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje. Huslejen indregnes eksklusivt moms i resultatopgørelsen under hensyntagen til fuld periodisering.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## 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 klar-  
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger 30 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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