

**Benny Jørgensen Esbjerg A/S**  
**Bakkevænget 2, 6710 Esbjerg V**

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 16 31 32 89**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2022.

---

**Benny Jørgensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Benny Jørgensen Esbjerg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 28. juni 2022

### Direktion

Benny Jørgensen

### Bestyrelse

Benny Jørgensen

Wibeke Linda Mai Jørgensen

Kasper Mai Jørgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Benny Jørgensen Esbjerg A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Benny Jørgensen Esbjerg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse og balance. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 1, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af ejendommene.

#### 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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 28. juni 2022

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller  
Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne24721

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Benny Jørgensen Esbjerg A/S Bakkevænget 2 6710 Esbjerg V  CVR-nr.: 16 31 32 89 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Benny Jørgensen, Bakkevænget 2, 6710 Esbjerg Wibeke Linda Mai Jørgensen, Torvegade 75, 6700 Esbjerg Kasper Mai Jørgensen, Baarerstrasse 52 6300 Zug, Schweiz
<b>Direktion</b>	Benny Jørgensen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V
<b>Modervirksomhed</b>	B.J. HOLDING ESBJERG AF 16/12 1999 ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom samt hermed i forbindelse stående virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 70 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommenes driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5,79 %, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 910.330 kr. mod -4.038.617 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Benny Jørgensen Esbjerg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat 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 og for betalte aconto-skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Benny Jørgensen Esbjerg A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.478.770</b>	<b>1.948.051</b>
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-815.000	-5.475.000
4 Personaleomkostninger	-209.598	-123.032
<b>Driftsresultat</b>	<b>454.172</b>	<b>-3.649.981</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	52.668	56.191
Andre finansielle indtægter	2.489.461	683.373
5 Øvrige finansielle omkostninger	-1.952.209	-2.355.200
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.044.092</b>	<b>-5.265.617</b>
6 Skat af årets resultat	-133.762	1.227.000
<b>Årets resultat</b>	<b>910.330</b>	<b>-4.038.617</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.400.000	0
Disponeret fra overført resultat	-489.670	-4.038.617
<b>Disponeret i alt</b>	<b>910.330</b>	<b>-4.038.617</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Investeringsejendomme	70.225.000	81.425.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.225.000</u>	<u>81.425.000</u>
8	Andre tilgodehavender	0	47.190
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>47.190</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>70.225.000</u></b>	<b><u>81.472.190</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.357.701	1.292.182
	Andre tilgodehavender	267.888	96.381
	Tilgodehavender i alt	<u>1.625.589</u>	<u>1.388.563</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.150.973</u>	<u>1.574.108</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.776.562</u></b>	<b><u>2.962.671</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>82.001.562</u></b>	<b><u>84.434.861</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
9	Virksomhedskapital	2.600.000	2.600.000
10	Overført resultat	10.910.415	11.400.085
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.400.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.910.415</u></b>	<b><u>14.000.085</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	5.801.000	6.485.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>5.801.000</u></b>	<b><u>6.485.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
11	Gæld til realkreditinstitutter	42.759.478	50.518.578
	Deposita	850.552	849.322
	Anden gæld	8.882.906	11.345.531
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>52.492.936</u>	<u>62.713.431</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	7.753.789	924.890
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	140.513	127.515
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	817.762	0
	Anden gæld	85.147	183.940
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.797.211</u>	<u>1.236.345</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>61.290.147</u></b>	<b><u>63.949.776</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>82.001.562</u></b>	<b><u>84.434.861</u></b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Eventualposter

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 70 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommenes driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5,79 %, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

### 2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021	70.225.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

### 3. Værdiregulering af investeringsejendomme

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	0	-5.475.000
Tab i forbindelse med salg af ejendomme	<u>-815.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>-815.000</u></b>	<b><u>-5.475.000</u></b>

### 4. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	205.003	120.043
Andre omkostninger til social sikring	3.260	2.273
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>1.335</u>	<u>716</u>
	<b><u>209.598</u></b>	<b><u>123.032</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>



## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.952.209	2.355.200
	<u>1.952.209</u>	<u>2.355.200</u>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	817.762	0
Årets regulering af udskudt skat	-684.000	-1.227.000
	<u>133.762</u>	<u>-1.227.000</u>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	63.111.949	71.665.033
Afgang i årets løb	-7.055.906	-8.553.084
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u>56.056.043</u>	<u>63.111.949</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	18.313.051	21.234.967
Afgang i forbindelse med salg af ejendom	-4.144.094	2.553.084
Årets regulering til dagsværdi	0	-5.475.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<u>14.168.957</u>	<u>18.313.051</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>70.225.000</u>	<u>81.425.000</u>

Investeringsejendommene omfatter primært ejendomme udlejet til detail og beboelse beliggende i centrum af Esbjerg. Herudover er der enkelte ejendomme i andre byer med beboelse samt detail.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

### 7. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,79
Afkastprocent, Detail	6,5 - 7 %
Afkastprocent, Bolig	4,5 - 8 %

Følsomhedsanalyse:

Ejendommene er værdiansat ud fra et forventet afkastgrundlag. En ændring af afkastkravet med gennemsnitligt 0,25 %-point vil påvirke den samlede dagsværdi med ca. 3. mio kr. i en op- eller nedadgående retning.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>8. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	0	47.190
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u>0</u>	<u>47.190</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>0</u>	<u>47.190</u>
Andre tilgodehavender	0	47.190
	<u>0</u>	<u>47.190</u>
<b>9. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2021	2.600.000	2.600.000
	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
Aktiekapitalen består af 1 aktie a 2.600.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
<b>10. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2021	11.400.085	15.438.702
Årets overførte resultat	-489.670	-4.038.617
	<u>10.910.415</u>	<u>11.400.085</u>

**Noter**

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	50.513.267	51.443.468
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-7.753.789</u>	<u>-924.890</u>
	<b><u>42.759.478</u></b>	<b><u>50.518.578</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>37.115.017</u>	 <u>44.772.642</u>

**12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 50.513 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 70.225 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.056 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

**13. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

I forbindelse med salg af ejendomme har selskabet 8.426 t.kr. i indestående på en deponeringskonto. Selskabets ledelse kan ikke frit disponere over dette beløb.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B. J. Holding Esbjerg af 16/12 1999 ApS, CVR-nr. 25100298 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Benny Jørgensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-475208511652  
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2022 kl.: 08:25:13  
Underskrevet med NemID

## Benny Jørgensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-475208511652  
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2022 kl.: 08:25:13  
Underskrevet med NemID

## Benny Jørgensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-475208511652  
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2022 kl.: 08:25:13  
Underskrevet med NemID

## Wibeke Linda Mai Jørgensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-395818621116  
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2022 kl.: 07:05:15  
Underskrevet med NemID

## Kasper Mai Jørgensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-924737696920  
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2022 kl.: 10:04:30  
Underskrevet med NemID

## Alexander Hardy Josef Müller Rasmuss...

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1255072580640  
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2022 kl.: 10:07:27  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 516e33Tuzuy248017697