

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

---

**Årsrapport for**  
**2020**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021.

---

**Benny Jørgensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 30. juni 2021

### 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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

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 30. juni 2021

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander 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 81,4 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraxis 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 5,4 %, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Som følge af udbruddet af sygdommen COVID19 er selskabets finansielle investeringer påvirket negativt, men det er endnu ikke muligt at vurdere de endelige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår. Værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31. december 2020 er derfor underlagt væsentlig usikkerhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -4.038.617 kr. mod -10.064.106 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Regnskabet er påvirket af tab ved ejendom samt regulering af ejendomme til dagssværdi.

### 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 vælgtes klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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 vælgtes 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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger 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.

### 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 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 acontoskatter.

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 kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.948.051</b>	<b>5.520.981</b>
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.475.000	-14.800.000
4 Personaleomkostninger	-123.032	-210.548
<b>Driftsresultat</b>	<b>-3.649.981</b>	<b>-9.489.567</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	56.191	52.493
Andre finansielle indtægter	683.373	331.320
5 Øvrige finansielle omkostninger	-2.355.200	-3.782.452
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.265.617</b>	<b>-12.888.206</b>
6 Skat af årets resultat	1.227.000	2.824.100
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.038.617</b>	<b>-10.064.106</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-4.038.617	-10.064.106
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-4.038.617</b>	<b>-10.064.106</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Investeringsejendomme	81.425.000	92.900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>81.425.000</u>	<u>92.900.000</u>
8	Andre tilgodehavender	47.190	9.639
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>47.190</u>	<u>9.639</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>81.472.190</u></b>	<b><u>92.909.639</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.292.182	1.386.116
	Andre tilgodehavender	89.066	21.186.268
	Tilgodehavender i alt	<u>1.381.248</u>	<u>22.572.384</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.574.108</u>	<u>66</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.955.356</u></b>	<b><u>22.572.450</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>84.427.546</u></b>	<b><u>115.482.089</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
9	Virksomhedskapital	2.600.000	2.600.000
10	Overført resultat	11.400.085	15.438.702
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.000.085</u></b>	<b><u>18.038.702</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	6.485.000	7.712.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.485.000</u></b>	<b><u>7.712.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
11	Gæld til realkreditinstitutter	50.518.578	55.361.473
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.965.588
	Deposita	849.322	869.774
	Anden gæld	11.345.531	12.028.904
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>62.713.431</u></b>	<b><u>71.225.739</u></b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	924.890	16.743.975
	Gæld til pengeinstitutter	0	798.395
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	127.515	164.661
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede selskaber	0	185.900
	Anden gæld	176.625	612.717
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.229.030</u></b>	<b><u>18.505.648</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>63.942.461</u></b>	<b><u>89.731.387</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>84.427.546</u></b>	<b><u>115.482.089</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 81,4 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 vægтет gennemsnitligt afkastkrav på 5,4 %, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Som følge af udbruddet af sygdommen COVID19 er selskabets finansielle investeringer påvirket negativt, men det er endnu ikke muligt at vurdere de endelige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår. Værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31. december 2020 er derfor underlagt væsentlig usikkerhed.

### 2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2020	81.425.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>5.475.000</u>

### 3. Værdiregulering af investeringsejendomme

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	-5.475.000	-6.800.000
Tab i forbindelse med salg af ejendomme	0	-8.000.000
	<u>-5.475.000</u>	<u>-14.800.000</u>

### 4. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	120.043	206.918
Andre omkostninger til social sikring	2.273	2.272
Personaleomkostninger i øvrigt	716	1.358
	<u>123.032</u>	<u>210.548</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>



## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.355.200</u>	<u>3.782.452</u>
	<b><u>2.355.200</u></b>	<b><u>3.782.452</u></b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	185.900
Årets regulering af udskudt skat	-1.227.000	-3.023.000
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>13.000</u>
	<b><u>-1.227.000</u></b>	<b><u>-2.824.100</u></b>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	71.665.033	99.118.913
Afgang i årets løb	<u>-8.553.084</u>	<u>-27.453.880</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>63.111.949</u></b>	<b><u>71.665.033</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	21.234.967	30.081.087
Årets regulering til dagsværdi	-5.475.000	-6.800.000
Afgang i forbindelse med salg af ejendom	<u>2.553.084</u>	<u>-2.046.120</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b><u>18.313.051</u></b>	<b><u>21.234.967</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>81.425.000</u></b>	<b><u>92.900.000</u></b>

Investeringsejendommene omfatter primært ejendomme udlejet til detail og beboelse beliggende i centrum af Esbjerg.

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af en bedømmelse af markedsniveauet.

## Noter

### 7. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,4
Højeste afkastprocent	8
Laveste afkastprocent	5,3

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. 3.800 t.kr. i en op- eller nedadgående retning.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>8. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	47.190	9.639
	<u>47.190</u>	<u>9.639</u>
<b>9. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	2.600.000	2.600.000
	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
<b>10. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2020	15.438.702	25.502.808
Årets overførte resultat	-4.038.617	-10.064.106
	<u>11.400.085</u>	<u>15.438.702</u>
<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	51.443.468	72.105.448
Heraf forfalder inden for 1 år	-924.890	-16.743.975
	<u>50.518.578</u>	<u>55.361.473</u>

Aktiekapitalen består af 1 aktie a 2.600.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

**Noter**

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>44.772.642</u>	<u>45.701.827</u>

## Noter

---

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.443 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 81.425 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

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B. J. Holding Esbjerg af 16/12 1999 ApS, CVR-nr. 25100298 som administrationselskab 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Benny Jørgensen

### Direktionsmedlem

På vegne af: Årsrapport 2020

Serienummer: PID:9208-2002-2-475208511652

IP: 188.181.xxx.xxx

2021-07-06 06:05:46Z

NEM ID 

## Benny Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Årsrapport 2020

Serienummer: PID:9208-2002-2-475208511652

IP: 188.181.xxx.xxx

2021-07-06 06:05:46Z

NEM ID 

## Wibeke Linda Mai Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Årsrapport 2020

Serienummer: PID:9208-2002-2-395818621116

IP: 109.58.xxx.xxx

2021-07-06 07:19:40Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Årsrapport 2020

Serienummer: PID:9208-2002-2-924737696920

IP: 85.4.xxx.xxx

2021-07-07 14:54:05Z

NEM ID 

## Alexander Rasmussen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255072580640

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-07-08 06:09:24Z

NEM ID 

## Benny Jørgensen

### Dirigent

På vegne af: Årsrapport 2020

Serienummer: PID:9208-2002-2-475208511652

IP: 188.181.xxx.xxx

2021-07-08 10:43:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NDSQA-YZ8Z4-02KJO-GB7WV-SDQHG-14W0D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>