



## Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS

Sallingsundvej 10  
6715 Esbjerg N  
CVR-nr. 21475092

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.04.2021

---

**Jakob Muff Bech**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS

Sallingsundvej 10

6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 21475092

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Jakob Muff Bech, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16.04.2021

**Direktion**

**Jakob Muff Bech**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 16.04.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Anders Rasmussen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34316

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt foretage formueinvestering i øvrigt.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 586 t.kr. mod et overskud på 749 t.kr. i 2019.

Dette anses af ledelsen som tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af ændring af regnskabspraksis, således at en andel af selskabets ejendom nu indregnes som en investeringsejendom til dagsværdi. Der henvises til note 3 og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.011.871</b>	<b>1.294.774</b>
Af- og nedskrivninger		(257.680)	(257.680)
<b>Driftsresultat</b>		<b>754.191</b>	<b>1.037.094</b>
Andre finansielle indtægter	1	88.441	72.000
Andre finansielle omkostninger		(91.970)	(148.974)
<b>Resultat før skat</b>		<b>750.662</b>	<b>960.120</b>
Skat af årets resultat	2	(165.000)	(211.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>585.662</b>	<b>749.120</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		585.662	749.120
<b>Resultatdisponering</b>		<b>585.662</b>	<b>749.120</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		7.702.354	7.960.034
Investeringsjendomme		11.041.000	11.041.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>18.743.354</b>	<b>19.001.034</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.743.354</b>	<b>19.001.034</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.911.775
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>1.911.775</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.120.788</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.120.788</b>	<b>1.911.775</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.864.142</b>	<b>20.912.809</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		9.820.190	9.234.528
<b>Egenkapital</b>		<b>9.945.190</b>	<b>9.359.528</b>
Udskudt skat		1.584.000	1.509.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.584.000</b>	<b>1.509.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.124.752	8.719.631
Deposita		296.235	296.235
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.420.987</b>	<b>9.015.866</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	610.000	620.000
Bankgæld		0	155.845
Gæld til tilknyttede virksomheder		136.000	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		90.000	136.000
Anden gæld		77.965	116.570
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>913.965</b>	<b>1.028.415</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.334.952</b>	<b>10.044.281</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.864.142</b>	<b>20.912.809</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.659.231	5.784.231
Ændring i regnskabspraksis	0	3.575.297	3.575.297
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>125.000</b>	<b>9.234.528</b>	<b>9.359.528</b>
Årets resultat	0	585.662	585.662
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>9.820.190</b>	<b>9.945.190</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	88.441	72.000
	<b>88.441</b>	<b>72.000</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	90.000	136.000
Ændring af udskudt skat	75.000	75.000
	<b>165.000</b>	<b>211.000</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	10.241.530	10.198.880
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.241.530</b>	<b>10.198.880</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.281.496)	0
Årets afskrivninger	(257.680)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.539.176)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	842.120
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>842.120</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.702.354</b>	<b>11.041.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en kontor- og lagerejendom beliggende i Esbjerg. Kontorareal udgør 501 m<sup>2</sup> og lagerareal udgør 1.880 m<sup>2</sup>. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Afkastkravet for kontorareal udgør 7,0% pr. 31.12.2020 (7,0% pr. 31.12.2019).

Afkastkravet for lagerareal udgør 7,6% pr. 31.12.2020 (7,6% pr. 31.12.2019).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 7,4% pr. 31.12.2020 (7,4% pr. 31.12.2019).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 681 t.kr. Det normaliserede driftsafkast udgør 798 t.kr. Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med 6 måneders opsigelsesperiode.

Ejendommen er værdiansat til 4.637 kr./m<sup>2</sup>. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	610.000	620.000	8.124.752	5.792.845
Deposita	0	0	296.235	0
	<b>610.000</b>	<b>620.000</b>	<b>8.420.987</b>	<b>5.792.845</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jakob Muff Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 18.743 t.kr.

#### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendommen som sikkerhed for søsterselskabs bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 18.743 t.kr.

Bankgælden i søsterselskabet udgør 0 t.kr.

#### 7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Jakob Muff Holding ApS, Esbjerg.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår måling af selskabets ejendom med flere anvendelsesformål. Den nye regnskabspraksis vurderes at give et bedre retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling og resultat. Praksisændringen omfatter de arealer af selskabets ejendom, som udlejes og kan frasælges særskilt. Disse arealer har indtil praksisændringen været målt til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger, og måles fremover til dagsværdi. Arealer som måles til dagsværdi præsenteres som investeringsejendomme i balancen.

Praksisændringen medfører en forøgelse af materielle aktiver og udskudt skat med henholdsvis 4.908 t.kr. og 1.079 t.kr. Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 324 t.kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 70 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 254 t.kr. Balancesummen forøges med 4.908 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2020 forøges med 3.829 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning (lejeindtægter) indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### 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 moderselskabet. 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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 aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

### 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.



**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

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