



## Jutlandia Terminal Ejendomme ApS

Amerikavej 1  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 33074336

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.04.2023

---

**Mikael Hedager Würtz**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Jutlandia Terminal Ejendomme ApS

Amerikavej 1

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 33074336

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Kristian Svarrer, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Jutlandia Terminal Ejendomme 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20.04.2023

**Direktion**

**Kristian Svarrer**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Jutlandia Terminal Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jutlandia Terminal Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er 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 20.04.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### Jørn Jepsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24824

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af fast ejendom og investering i kapitalandele.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomheden har i regnskabsåret opnået et tilfredsstillende resultat.

Selskabet er pr. 01.01.2022 fusioneret med Copco Tank Terminal A/S med Jutlandia Terminal Ejendomme ApS, som det fortsættende selskab.

## **Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling**

Resultatet for 2022 svarer til det budgetterede.

## **Forventet udvikling**

Virksomheden forventer positivt resultat i 2023.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>9.709</b>	<b>5.637</b>
Af- og nedskrivninger		(3.462)	(2.248)
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.247</b>	<b>3.389</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(33)	180
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		291	273
Andre finansielle indtægter		5	58
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(34)	0
Andre finansielle omkostninger		(527)	(437)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.949</b>	<b>3.463</b>
Skat af årets resultat	1	(1.330)	(722)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.619</b>	<b>2.741</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.000	2.700
Overført resultat		(2.381)	41
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.619</b>	<b>2.741</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Grunde og bygninger		48.867	27.015
Materielle aktiver under udførelse		4.871	1.592
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>53.738</b>	<b>28.607</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	2.270
Andre tilgodehavender		375	375
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>375</b>	<b>2.645</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>54.113</b>	<b>31.252</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.637	14.064
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.950
Andre tilgodehavender		302	427
Periodeafgrænsningsposter		426	387
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.365</b>	<b>17.828</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.365</b>	<b>17.828</b>
<b>Aktiver</b>		<b>68.478</b>	<b>49.080</b>

**Passiver**

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital		327	200
Overført overskud eller underskud		18.315	11.979
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000	2.700
<b>Egenkapital</b>		<b>25.642</b>	<b>14.879</b>
Udskudt skat		4.379	1.055
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.379</b>	<b>1.055</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.318	22.358
Anden gæld		4.824	4.951
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>29.142</b>	<b>27.309</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.919	1.762
Bankgæld		3.012	917
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.034	2.087
Gæld til tilknyttede virksomheder		213	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.952	966
Anden gæld		185	105
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.315</b>	<b>5.837</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.457</b>	<b>33.146</b>
<b>Passiver</b>		<b>68.478</b>	<b>49.080</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	200	11.979	2.700	14.879
Effekt af virksomhedskøb o.l.	127	8.304	0	8.431
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.700)	(2.700)
Værdireguleringer	0	530	0	530
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(117)	0	(117)
Årets resultat	0	(2.381)	7.000	4.619
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>327</b>	<b>18.315</b>	<b>7.000</b>	<b>25.642</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Aktuel skat	1.584	897
Ændring af udskudt skat	(254)	(175)
	<b>1.330</b>	<b>722</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	55.250	1.592
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	29.295	0
Tilgange	8.597	11.828
Afgange	0	(8.549)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>93.142</b>	<b>4.871</b>
Af- og nedskrivninger primo	(28.235)	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	(12.578)	0
Årets afskrivninger	(3.462)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(44.275)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>48.867</b>	<b>4.871</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	20	375
Afgange	(20)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>375</b>
Opskrivninger primo	2.250	0
Andel af årets resultat	(33)	0
Udbytte	(2.200)	0
Tilbageførsel ved afgange	(17)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>375</b>

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Kanalhusene Invest I ApS, likvideret i 2022	Esbjerg	ApS	33,3

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.902	1.649	24.318	18.046
Anden gæld	17	113	4.824	4.760
	<b>1.919</b>	<b>1.762</b>	<b>29.142</b>	<b>22.806</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kristian Svarrer Holding ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld er deponeret ejerpantebreve 9.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 53.409 t.kr.

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankgæld.

Bankgæld i tilknyttede virksomheder udgør 8.303 t.kr.

#### 7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Harbour Group 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.

Årsregnskabet er 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.

## Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

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

**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 anlægsaktiver.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

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

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til 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 tilknyttede virksomheder. 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 klargøring 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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	5-25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **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.

### **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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **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. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.