



## Jutlandia Terminal Ejendomme ApS

Amerikavej 1  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 33074336

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.04.2021

---

**Mikael Hedager Würtz**  
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
Pengestrømsopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Jutlandia Terminal Ejendomme ApS

Amerikavej 1

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 33074336

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Kristian Svarrer

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15.04.2021

**Direktion**

**Kristian Svarrer**

# 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 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme 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 15.04.2020

### 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.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>5.372</b>	<b>5.585</b>
Af- og nedskrivninger		(2.191)	(2.181)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.181</b>	<b>3.404</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.156	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		169	104
Andre finansielle indtægter		129	120
Andre finansielle omkostninger		(593)	(638)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.042</b>	<b>2.990</b>
Skat af årets resultat	1	(635)	(658)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.407</b>	<b>2.332</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000	2.000
Overført resultat		5.407	332
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.407</b>	<b>2.332</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Grunde og bygninger		27.093	28.976
Materielle aktiver under udførelse		75	75
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>27.168</b>	<b>29.051</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.196	40
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		6.000	6.000
Andre tilgodehavender		375	375
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>11.571</b>	<b>6.415</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>38.739</b>	<b>35.466</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		301	2
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.549	5.090
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4	361	233
Periodeafgrænsningsposter		377	521
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.588</b>	<b>5.846</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.588</b>	<b>5.846</b>
<b>Aktiver</b>		<b>49.327</b>	<b>41.312</b>

**Passiver**

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital		200	200
Overført overskud eller underskud		11.692	6.076
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000	2.000
<b>Egenkapital</b>		<b>13.892</b>	<b>8.276</b>
Udskudt skat		1.230	1.409
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.230</b>	<b>1.409</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.008	21.916
Anden gæld		5.102	5.280
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>29.110</b>	<b>27.196</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.807	1.733
Bankgæld		448	584
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.196	837
Skyldige sambeskatningsbidrag		873	914
Anden gæld		771	363
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.095</b>	<b>4.431</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.205</b>	<b>31.627</b>
<b>Passiver</b>		<b>49.327</b>	<b>41.312</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	200	6.076	2.000	8.276
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000)	(2.000)
Værdireguleringer	0	268	0	268
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(59)	0	(59)
Årets resultat	0	5.407	2.000	7.407
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>11.692</b>	<b>2.000</b>	<b>13.892</b>

# Pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Driftsresultat		3.181	3.404
Af- og nedskrivninger		2.191	2.181
Ændringer i arbejdskapital	6	(3.975)	(1.205)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>1.397</b>	<b>4.380</b>
Modtagne finansielle indtægter		298	104
Betalte finansielle omkostninger		(593)	(638)
Refunderet/(betalt) skat		(914)	(771)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>188</b>	<b>3.075</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(308)	(122)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(308)</b>	<b>(122)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>(120)</b>	<b>2.953</b>
Optagelse af lån		12.050	0
Afdrag på lån mv.		(9.794)	(1.418)
Udbetalt udbytte		(2.000)	(2.000)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>256</b>	<b>(3.418)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>136</b>	<b>(465)</b>
Likvider primo		(584)	(119)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(448)</b>	<b>(584)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Kortfristet gæld til banker		(448)	(584)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(448)</b>	<b>(584)</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Aktuel skat	814	875
Ændring af udskudt skat	(179)	(217)
	<b>635</b>	<b>658</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	52.772	75
Tilgange	308	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.080</b>	<b>75</b>
Af- og nedskrivninger primo	(23.796)	0
Årets afskrivninger	(2.191)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(25.987)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.093</b>	<b>75</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	40	6.000	375
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40</b>	<b>6.000</b>	<b>375</b>
Andel af årets resultat	5.156	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.196</b>	<b>6.000</b>	<b>375</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kanalhusene Invest I ApS	Esbjerg	ApS	33,3
Kanalhusene Invest II ApS	Esbjerg	ApS	33,3

## 4 Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Ansvarlig lånekapital i associerede virksomheder tilbagebetales, når projekterne i disse selskaber er afsluttet.

Det forventes at være i 2021.

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2020 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.646	1.578	24.008	17.426
Anden gæld	161	155	5.102	4.120
	<b>1.807</b>	<b>1.733</b>	<b>29.110</b>	<b>21.546</b>

## 6 Ændring i arbejdskapital

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Ændring i tilgodehavender	(4.742)	(1.359)
Ændring i leverandørgæld mv.	767	154
	<b>(3.975)</b>	<b>(1.205)</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kristian Svarrer Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, 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.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for A/S J. Lauritzens Eftf. og Jutlandia Terminal A/S's mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev 7.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.766 t.kr.

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankgæld.

Bankgæld i tilknyttede virksomheder udgør 271 t.kr.

## 9 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.

## 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.

**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:

Bygninger	10-25 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.

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

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



**Tilgodehavender**

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

**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.

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.