

---

# ***Ejendomsselskabet Gasværksgade ApS***

John Tranums Vej 23, 6705 Esbjerg Ø

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 35 80 99 02

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/03 2020

Brian Elsted Hansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Gasværksgade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13. marts 2020

## Direktion

Brian Elsted Hansen

## Bestyrelse

Johnny Nim  
formand

Poul-Erik Jensen

Lillian Palisz Jaszczak

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Gasværksgade ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gasværksgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Esbjerg, den 13. marts 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Ejendomsselskabet Gasværksgade ApS  
John Tranums Vej 23  
6705 Esbjerg Ø

Telefon: 75 45 35 77

CVR-nr.: 35 80 99 02

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Esbjerg

## **Bestyrelse**

Johnny Nim, formand  
Poul-Erik Jensen  
Lillian Palisz Jaszczak

## **Direktion**

Brian Elsted Hansen

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28  
6700 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gasværksgade ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at opføre samt drift af ejendomsprojekter.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 1.484.382, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 6.565.361.

Regnskabsårets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Målsætninger og forventninger for det kommende år**

Selskabets ledelse forventer i det kommende år at fortsætte udviklingen af de erhvervede arealer med henblik på senere frasalg.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                          | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK     |
|--------------------------|------|------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b> |      | <b>2.345.456</b> | <b>-378.067</b> |
| Finansielle omkostninger | 1    | -445.880         | -421.871        |
| <b>Resultat før skat</b> |      | <b>1.899.576</b> | <b>-799.938</b> |
| Skat af årets resultat   | 2    | -415.194         | 176.028         |
| <b>Årets resultat</b>    |      | <b>1.484.382</b> | <b>-623.910</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                  |                 |
|-------------------|--|------------------|-----------------|
| Overført resultat |  | 1.484.382        | -623.910        |
|                   |  | <b>1.484.382</b> | <b>-623.910</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2019<br>DKK       | 2018<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 27.832.413        | 31.405.432        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 3    | <b>27.832.413</b> | <b>31.405.432</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>27.832.413</b> | <b>31.405.432</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 184.567           | 0                 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 94.875            | 0                 |
| Andre tilgodehavender                        |      | 29.750.000        | 0                 |
| Udskudt skatteaktiv                          |      | 0                 | 176.028           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>30.029.442</b> | <b>176.028</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>6.779.614</b>  | <b>18.641.860</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>36.809.056</b> | <b>18.817.888</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>64.641.469</b> | <b>50.223.320</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note | 2019<br>DKK       | 2018<br>DKK       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 80.000            | 80.000            |
| Overført resultat                                 |      | 6.485.361         | 5.000.979         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>6.565.361</b>  | <b>5.080.979</b>  |
| Deposita  |      | 75.000            | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 4    | <b>75.000</b>     | <b>0</b>          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               |      | 247.567           | 152.128           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 1.738.209         | 754.098           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 1.505.773         | 1.580.390         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |      | 43.361.730        | 39.934.311        |
| Selskabsskat                                      |      | 331.562           | 0                 |
| Anden gæld  |      | 10.816.267        | 2.721.414         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>58.001.108</b> | <b>45.142.341</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>58.076.108</b> | <b>45.142.341</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>64.641.469</b> | <b>50.223.320</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5    |                   |                   |
| Nærtstående parter                                | 6    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u>  | <u>I alt</u>     |
|---------------------------------|------------------------|------------------|------------------|
|                                 | <u>DKK</u>             | <u>DKK</u>       | <u>DKK</u>       |
| Egenkapital 1. januar           | 80.000                 | 5.000.979        | 5.080.979        |
| Årets resultat                  | 0                      | 1.484.382        | 1.484.382        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>80.000</b>          | <b>6.485.361</b> | <b>6.565.361</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | <u>2019</u><br>DKK    | <u>2018</u><br>DKK                     |
|--|-----------------------|--|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>          |                       |  |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 17.779                | 0                                      |
| Andre finansielle omkostninger             | <u>428.101</u>        | <u>421.871</u>                         |
|  | <b><u>445.880</u></b> | <b><u>421.871</u></b>                  |
| <br>                                       |                       |  |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>            |                       |  |
| Årets aktuelle skat                        | 331.562               | 0                                      |
| Årets udskudte skat                        | 176.028               | -176.028                               |
| Regulering af udskudt skat tidligere år    | <u>-92.396</u>        | <u>0</u>                               |
|  | <b><u>415.194</u></b> | <b><u>-176.028</u></b>                 |
| <br>                                       |                       |  |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>          |                       |  |
|  |                       | Grunde og byg-<br>ninger<br><u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar                         |                       | 31.405.432                             |
| Tilgang i årets løb                        |                       | 18.130.943                             |
| Afgang i årets løb                         |                       | <u>-21.703.962</u>                     |
| Kostpris 31. december                      |                       | <u>27.832.413</u>                      |
| <br>                                       |                       |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  |                       | <b><u>27.832.413</u></b>               |

# Noter til årsregnskabet

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                  | 2019<br>DKK   | 2018<br>DKK |
|------------------|---------------|-------------|
| <b>Deposita</b>  |               |             |
| Mellem 1 og 5 år | 75.000        | 0           |
| Langfristet del  | 75.000        | 0           |
| Inden for 1 år   | 0             | 0           |
|                  | <b>75.000</b> | <b>0</b>    |

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for DFH Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 6 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

DFH Holding ApS, John Tranums Vej 23, 6705 Esbjerg Ø.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gasværksgade ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorartikler, revision m.v.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, avance/tab ved salg af ejendom og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-



## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.