



Ejendomsselskabet Britannia A/S

Willemoesgade 2, 3.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 40133712

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.03.2022

Erik Bank Lauridsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Britannia A/S
Willemoesgade 2, 3.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 40133712
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Peter Christian Petersen, formand
Per Bank Lauridsen
Erik Bank Lauridsen

Direktion

Per Bank Lauridsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ejendomsselskabet Britannia A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22.03.2022

Direktion

Per Bank Lauridsen

direktør

Bestyrelse

Peter Christian Petersen

formand

Per Bank Lauridsen

Erik Bank Lauridsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Britannia A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Britannia A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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 22.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, udlejning og bortforpagtning af hotelejendomme med tilhørende bygninger samt anden hermed tilknyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 7.977 t.kr. mod 8.748 t.kr. i 2020. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for 2022.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		7.276.884	6.694.870
Andre finansielle indtægter	1	256.051	3.008.145
Andre finansielle omkostninger	2	(911.092)	(1.614.977)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		6.621.843	8.088.038
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.606.992	3.132.751
Resultat før skat		10.228.835	11.220.789
Skat af årets resultat	3	(2.252.000)	(2.472.633)
Årets resultat		7.976.835	8.748.156
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		6.000.000	0
Overført resultat		1.976.835	8.748.156
Resultatdisponering		7.976.835	8.748.156

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		117.550.000	113.360.000
Materielle aktiver	4	117.550.000	113.360.000
Anlægsaktiver		117.550.000	113.360.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	877.604
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.109.555	0
Andre tilgodehavender		0	87.361
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	1.144.000
Periodeafgrænsningsposter		77.222	83.410
Tilgodehavender		5.186.777	2.192.375
Likvide beholdninger		0	276.921
Omsætningsaktiver		5.186.777	2.469.296
Aktiver		122.736.777	115.829.296

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		51.743.585	49.766.750
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.000.000	0
Egenkapital		58.243.585	50.266.750
Udskudt skat		7.803.000	5.659.000
Hensatte forpligtelser		7.803.000	5.659.000
Gæld til realkreditinstitutter		50.699.214	52.628.932
Deposita		3.545.521	3.510.417
Langfristede gældsforpligtelser	5	54.244.735	56.139.349
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.613.743	1.382.219
Bankgæld		141.452	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.776	334.334
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.032.644
Skyldige sambeskatningsbidrag		108.000	0
Anden gæld	6	573.486	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.445.457	3.764.197
Gældsforpligtelser		56.690.192	59.903.546
Passiver		122.736.777	115.829.296
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	49.766.750	0	50.266.750
Årets resultat	0	1.976.835	6.000.000	7.976.835
Egenkapital ultimo	500.000	51.743.585	6.000.000	58.243.585

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.925	2.120
Øvrige finansielle indtægter	226.126	3.006.025
	256.051	3.008.145

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.463	20.138
Renteomkostninger i øvrigt	905.629	1.394.625
Øvrige finansielle omkostninger	0	200.214
	911.092	1.614.977

3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	108.000	0
Ændring af udskudt skat	2.144.000	2.617.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(367)
Refusion i sambeskatning	0	(144.000)
	2.252.000	2.472.633

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	102.562.776
Tilgange	583.008
Kostpris ultimo	103.145.784
Dagsværdireguleringer primo	10.797.224
Årets dagsværdireguleringer	3.606.992
Dagsværdireguleringer ultimo	14.404.216
Regnskabsmæssig værdi ultimo	117.550.000

Selskabets investeringsejendomme består af hotel-/restaurationssejendomme beliggende i Esbjerg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet. Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 7.680 t.kr. pr år. Afkastkravet udgør 6,75% pr. 31.12.2021 (6,75% pr. 31.12.2020). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% - point vil reducere dagsværdien med 4.067 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25% - point vil forøge dagsværdien med 4.373 t.kr. Ejendommene er værdiansat til 17.068 kr./m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.613.743	1.382.219	50.699.214	44.219.462
Deposita	0	0	3.545.521	3.545.521
	1.613.743	1.382.219	54.244.735	47.764.983

6 Anden gæld (kortfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Moms og afgifter	557.286	0
Anden gæld i øvrigt	16.200	15.000
	573.486	15.000

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med E. Bank Lauridsen Holding A/S 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 117.550 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitut. Prioritetsgælden i tilknyttede virksomheder udgør 11.294 t.kr. pr. 31.12.2021.

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 omfatter forpagtningsindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser 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 E. Bank Lauridsen Holding A/S og alle danske 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**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes 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.

Tilgodehavende og skyldig 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.