

**Ejendomsselskabet Tømrervej 13 - 15, Esbjerg ApS**

**Lyngvej 8, 6710 Esbjerg V**

---

**Årsrapport for**

**2020/21**

---

**CVR-nr. 40 21 76 57**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13/1 2022



**Bo Sørensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for Ejendomsselskabet Tømrervej 13 - 15, Esbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 6. december 2021

Direktion



Bo Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tømrervej 13 - 15, Esbjerg ApS

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tømrervej 13 - 15, Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

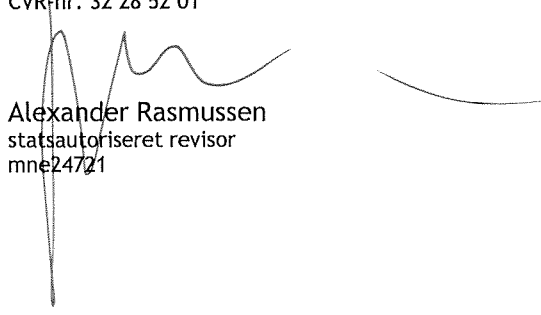
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 6. december 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Alexander Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne24721

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Tømrervej 13 - 15, Esbjerg ApS  
Lyngvej 8  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 40 21 76 57  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
3. regnskabsår

**Direktion** Bo Sørensen

**Revision** Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

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

Årets resultat efter skat udgør 160 t.kr. mod 162 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tømmervej 13 - 15, Esbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	20-30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Tømrervej 13 - 15, Esbjerg ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>655.798</b>	<b>649.592</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-118.230	-99.679
<b>Driftsresultat</b>	<b>537.568</b>	<b>549.913</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.226	224
1 Øvrige finansielle omkostninger	-335.592	-342.834
<b>Resultat før skat</b>	<b>205.202</b>	<b>207.303</b>
Skat af årets resultat	-45.528	-45.603
<b>Årets resultat</b>	<b>159.674</b>	<b>161.700</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	159.674	161.700
<b>Disponeret i alt</b>	<b>159.674</b>	<b>161.700</b>

**Balance 30. september**

Aktiver	2021	2020
Note		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	9.572.612	9.528.460
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.004	15.008
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.578.616</u>	<u>9.543.468</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.578.616</u></b>	<b><u>9.543.468</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	6.943
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	65.472	80.397
Andre tilgodehavender	27.338	49.681
Tilgodehavender i alt	<u>92.810</u>	<u>137.021</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>92.810</u></b>	<b><u>137.021</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.671.426</u></b>	<b><u>9.680.489</u></b>

**Balance 30. september**

Passiver	2021	2020
Note		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	584.585	-25.089
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>634.585</b>	<b>24.911</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	191.000	80.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>191.000</b>	<b>80.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	5.227.797	5.511.803
7 Gæld til pengeinstitutter	1.952.207	2.072.894
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.180.004	7.584.697
Kortfristet del af langfristet gæld	415.000	417.000
Gæld til pengeinstitutter	1.079.318	728.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.197	531.502
Anden gæld	149.322	303.562
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.665.837	1.990.881
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.845.841</b>	<b>9.575.578</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.671.426</b>	<b>9.680.489</b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	21.260	20.442
Andre finansielle omkostninger	<u>314.332</u>	<u>322.392</u>
	<b><u>335.592</u></b>	<b><u>342.834</u></b>
	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2020	9.649.987	9.284.497
Tilgang i årets løb	153.378	403.150
Afgang i årets løb	0	-37.660
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<b><u>9.803.365</u></b>	<b><u>9.649.987</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-121.527	-30.852
Årets afskrivninger	<u>-109.226</u>	<u>-90.675</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021</b>	<b><u>-230.753</u></b>	<b><u>-121.527</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b><u>9.572.612</u></b>	<b><u>9.528.460</u></b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2020	<u>27.013</u>	<u>27.013</u>
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<b><u>27.013</u></b>	<b><u>27.013</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-12.005	-3.001
Årets afskrivninger	<u>-9.004</u>	<u>-9.004</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021</b>	<b><u>-21.009</u></b>	<b><u>-12.005</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b><u>6.004</u></b>	<b><u>15.008</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2020	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

## Noter

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2020	-25.089	-186.789
Årets overførte overskud eller underskud	159.674	161.700
Skattefrit tilskud	450.000	0
	<u>584.585</u>	<u>-25.089</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.511.797	5.791.803
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-284.000</u>	<u>-280.000</u>
	<u>5.227.797</u>	<u>5.511.803</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.055.000</u>	<u>4.355.000</u>
<b>7. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.083.207	2.209.894
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-131.000</u>	<u>-137.000</u>
	<u>1.952.207</u>	<u>2.072.894</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.370.000</u>	<u>1.473.000</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.512 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 9.594 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BS Holding Esbjerg ApS som administrations-selskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.		



## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.