

Jutlandia Terminal Ejendomme ApS

Amerikavej 1, 6700 Esbjerg
CVR-nr.: 33 07 43 36

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 15. april 2026

Mikael Hedager Würtz

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jutlandia Terminal Ejendomme ApS Amerikavej 1 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 33 07 43 36 Stiftet: 2. august 2010 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kristian Svarrer
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Jutlandia Terminal Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15. april 2026

Direktion:

Kristian Svarrer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Jutlandia Terminal Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jutlandia Terminal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jørn Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i regnskabsåret opnået et tilfredsstillende resultat.

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning den 1. juli 2025 fusioneret med Skydebanevej 14 ApS med Jutlandia Terminal Ejendomme ApS som det fortsættende selskab.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
Bruttofortjeneste		12.903	15.454
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.502	-5.054
Driftsresultat		7.401	10.400
Andre finansielle indtægter	2	684	1.196
Øvrige finansielle omkostninger	3	-2.315	-3.184
Resultat før skat		5.770	8.412
Skat af årets resultat	4	-1.246	-1.843
Årets resultat		4.524	6.569
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000	6.000
Overført resultat		524	569
I alt		4.524	6.569

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
Investeringsejendomme		90.383	74.360
Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		797	797
Materielle anlægsaktiver	5	91.180	75.157
Anlægsaktiver		91.180	75.157
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		20.457	27.773
Periodeafgrænsningsposter		641	627
Tilgodehavender		21.169	28.400
Omsætningsaktiver		21.169	28.400
Aktiver		112.349	103.557

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
Anpartskapital		327	327
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		55	28
Overført resultat		23.059	22.535
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000	6.000
Egenkapital		27.441	28.890
Hensættelser til udskudt skat		6.590	3.953
Hensatte forpligtelser		6.590	3.953
Gæld til realkreditinstitutter		54.674	57.978
Anden gæld		4.843	4.731
Langfristede gældsforpligtelser	6	59.517	62.709
Gæld til realkreditinstitutter		3.293	3.271
Gæld til pengeinstitutter		11.924	415
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.108	1.199
Selskabsskat		1.923	2.083
Anden gæld		553	1.037
Kortfristede gældsforpligtelser		18.801	8.005
Gældsforpligtelser		78.318	70.714
Passiver		112.349	103.557

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Koncernregnskab	9

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Anpartskapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	327	28	22.535	6.000	28.890
Forslag til resultatdisponering			524	4.000	4.524
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-6.000	-6.000
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering		35			35
Skat af egenkapitalbevægelser		-8			-8
Egenkapital 31. december 2025	327	55	23.059	4.000	27.441

Noter

	2025 tkr.	2024 tkr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	684	1.196
	684	1.196
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	56	158
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.259	3.026
	2.315	3.184
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.886	2.083
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	1
Regulering af udskudt skat	-632	-237
Skat af egenkapitalbevægelser	-8	-4
	1.246	1.843
5 Materielle anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
tkr.	Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2025	127.613	797
Tilgang	5.698	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	15.827	0
Kostpris 31. december 2025	149.138	797
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	53.253	0
Årets afskrivninger	5.502	
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	58.755	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	90.383	797

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	57.967	3.293	41.076	61.249
Afledte finansielle instrumenter	0	0	4.702	0
Anden gæld	4.858	15	0	4.751
	62.825	3.308	45.778	66.000

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyltig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kristian Svarrer Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

2025
tkr.

Andre forpligtelser

Selskabet har indgået lejeforpligtelser.

De samlede andre forpligtelser udgør pr. balancedagen: 1.593

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld er deponeret ejerpantebreve 12.000 t.kr. ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 90.112 t.kr.

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankgæld.

Bankgæld i tilknyttede virksomheder udgør 67.158 t.kr.

9 | Koncernregnskab

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Kristian Svarrer Holding ApS, Esbjerg.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jutlandia Terminal Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendomme er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år på grund af en fusion. Sammenligningstallene er ikke korrigeret.

Sammenlægningsmetoden (book-value-metoden)

Nyerhvervede virksomheder indregnes fra over overtagelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede virksomheder.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den erhvervede virksomhed.

Erhvervede virksomheder indregnes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	5-25 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.