

**Udviklingsselskabet Esbjerg Dokhavn
A/S**

CVR-nr. 26818265

Dokken 10

6700 Esbjerg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.08.2016

Dirigent

Navn: Niels Stie Kaalund

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	11
Balance pr. 30.04.2016	12
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Udviklingsselskabet Esbjerg Dokhavn A/S
Dokken 10
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 26818265

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Telefon: 76140111

Telefax: 76140114

Hjemmeside: www.dokken-esbjerg.dk

E-mail: post@pedersengruppen.dk

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund, formand

Sanne Borregaard

Eddy Møller Christensen

Bjarne Pedersen

Direktion

Bjarne Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for Udviklingsselskabet Esbjerg Dokhavn 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. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29.08.2016

Direktion

Bjarne Pedersen

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund
formand

Sanne Borregaard

Eddy Møller Christensen

Bjarne Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Udviklingsselskabet Esbjerg Dokhavn A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet Esbjerg Dokhavn A/S for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 29.08.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet udvikler, udlejer og administrerer fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

DOKKEN-projektet er i god fremdrift. Årets drift resulterede i et underskud før skat på 5,9 mio.kr. mod et underskud på 8,2 mio.kr. i 2014/15. Årets resultat betragtes som det forventede.

Selskabet er deltager i en renteswap til afdækning af renterisiko på realkreditlån. Ændringer i renteniveauet på de finansielle markeder har i 2015/16 medført en positiv markedsværdiregulering på 182 t.kr. efter skat. Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Til styrkelse af kapitalgrundlaget i selskabet er der i 2015/16 ydet et kapitaltilskud på 4,7 mio.kr. fra selskabets hovedaktionær.

Udviklingen i projektets ejendomme

Kontorhuset "**Dokken 1**" er fuldt udlejet til Den Danske Stat og huser Retten i Esbjerg. Ejendommen er ejet af søsterselskabet Bjarne Pedersen A/S og er en del af DOKKEN-projektet.

Kontorhuset "**Parkeston**" er fuldt udlejet og huser en række større virksomheder fra Esbjerg. Ejendommen er ejet af søsterselskabet Parkeston A/S og er en del af DOKKEN-projektet.

"**Provianten**", som i tidligere år har været igennem en gennemgribende restaurering, er ved udgangen af regnskabsåret delvist udlejet.

"**Pakhuset**" udlejes periodisk til pakhusformål mv.

"**Deloitte-huset**" er pt. under opførelse og skal huse byens største revisionsfirma til indflytning i 2016/17. Ejendommen ejes og opføres af Deloitte Fonden.

"**Restaurant Gammelhavn**" drives af søsterselskabet Restaurant Gammelhavn A/S. Driften af restauranten er medvirkende til, at DOKKEN-området bliver kendt for den almene borger i området - og er derfor en del af det markedsføringsmæssige projekt omkring området.

Der har i regnskabsåret været arbejdet med nye projekter, herunder flere kontorhuse samt et bolig- og hotelprojekt. Der forventes realiseret nye projekter i de kommende regnskabsår - projekter som forventes at medføre positive afkast for selskabet.

De fremtidige driftsresultater er helt afhængige af hastigheden i udviklingen af projektet og igangsætningen af egentlige byggerier og projekter. Selskabet har en beholdning af uudnyttede byggeretter på ca. 53.000 etagemeter.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er, bortset fra nedenstående, 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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervelsesprincippet. 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 kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 moderselskabet og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Bygninger opskrives løbende til dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning sker på grundlag af en konkret vurdering af dagsværdien.

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger måles til kostpris.

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	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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 med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 med tillæg eller fradrag af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter aktiver bestemt for salg.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg vedrører selskabets af igangværende projekter inden for udvikling af fast ejendom.

Projektbeholdningen måles til direkte medgående omkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealisationsværdien i det omfang at den regnskabsmæssige værdi overstiger den forventede realisationsværdi.

Tilgodehavender

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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 dagsværdien.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttotab		(1.844.578)	(907.319)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(648.902)</u>	<u>(3.956.439)</u>
Driftsresultat		(2.493.480)	(4.863.758)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(218.187)	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(87.329)	0
Andre finansielle indtægter	3	15.540	655
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(3.096.460)</u>	<u>(3.307.003)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(5.879.916)	(8.170.106)
Skat af ordinært resultat	5	<u>1.209.000</u>	<u>1.803.457</u>
Årets resultat		<u>(4.670.916)</u>	<u>(6.366.649)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(4.670.916)</u>	<u>(6.366.649)</u>
		<u>(4.670.916)</u>	<u>(6.366.649)</u>

Balance pr. 30.04.2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		19.524.427	20.023.100
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		683.447	692.171
Materielle anlægsaktiver	6	20.207.874	20.715.271
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		206.813	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		632.671	0
Finansielle anlægsaktiver	7	839.484	0
Anlægsaktiver		21.047.358	20.715.271
Aktiver bestemt for salg		20.628.216	23.466.687
Varebeholdninger		20.628.216	23.466.687
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		306	4.568
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		220.000	62.500
Udskudt skat		13.810.000	12.653.000
Andre tilgodehavender		375.390	407.058
Periodeafgrænsningsposter		696.161	655.698
Tilgodehavender		15.101.857	13.782.824
Omsætningsaktiver		35.730.073	37.249.511
Aktiver		56.777.431	57.964.782

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	8	1.100.000	1.100.000
Reserve for opskrivninger		2.384.406	2.384.406
Overført overskud eller underskud		(1.418.591)	(1.650.076)
Egenkapital		<u>2.065.815</u>	<u>1.834.330</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.459.121	5.745.899
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.752	192.114
Anden gæld		1.911.966	2.162.330
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>7.428.839</u>	<u>8.100.343</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	569.131	534.776
Bankgæld		10.285.908	12.572.132
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.084	48.081
Leverandører af varer og tjenesteydelser		284.779	120.751
Gæld til tilknyttede virksomheder		35.960.533	34.595.830
Anden gæld		136.342	158.539
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>47.282.777</u>	<u>48.030.109</u>
Gældsforpligtelser		<u>54.711.616</u>	<u>56.130.452</u>
Passiver		<u>56.777.431</u>	<u>57.964.782</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.100.000	2.384.406	(1.650.076)	1.834.330
Værdireguleringer	0	0	234.401	234.401
Koncerntilskud o.l.	0	0	4.720.000	4.720.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(52.000)	(52.000)
Årets resultat	0	0	(4.670.916)	(4.670.916)
Egenkapital ultimo	1.100.000	2.384.406	(1.418.591)	2.065.815

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets projektbeholdning er i årsrapporten klassificeret som aktiver bestemt for salg.

Værdien af projektbeholdningen er påvirket af prisudsving på ejendomsmarkedet, herunder bl.a. ændringer i udlejningspriser, priser på grunde og bygninger samt ændring i afkastkrav.

Som udvikler er selskabets fremtidige indtjening endvidere afhængig af myndighedstilladelser vedrørende placering, størrelse og anvendelse af ejendomme. Værdiansættelsen af selskabets projektbeholdning er endvidere afhængig af, at der skal skaffes den fornødne finansiering til at opføre ejendommene eller at byggeretterne sælges.

Vurdering af et eventuelt nedskrivningsbehov foretages med udgangspunkt i en konkret vurdering af det enkelte projekt, herunder foreliggende projektbudgetter og forventninger til fremtidige udviklingsmuligheder. Der er i regnskabsåret foretaget nedskrivninger med i alt 3,3 mio.kr. på projekter, der ikke realiseres. Den regnskabsmæssige værdi af den resterende projektbeholdning udgør 23,7 mio.kr.

2. Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

2015/16 kr.	2014/15 kr.
648.902	921.205
0	3.035.234
648.902	3.956.439

3. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter

2015/16 kr.	2014/15 kr.
15.540	655
15.540	655

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Øvrige finansielle omkostninger

2015/16 kr.	2014/15 kr.
2.096.555	2.116.902
999.905	1.190.101
3.096.460	3.307.003

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(19.457)
Ændring af udskudt skat	(1.209.000)	(1.784.000)
	(1.209.000)	(1.803.457)
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	25.021.387	4.207.195
Tilgange	0	141.505
Kostpris ultimo	25.021.387	4.348.700
Opskrivninger primo	3.057.406	0
Opskrivninger ultimo	3.057.406	0
Af- og nedskrivninger primo	(8.055.693)	(3.515.024)
Årets afskrivninger	(498.673)	(150.229)
Af- og nedskrivninger ultimo	(8.554.366)	(3.665.253)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.524.427	683.447
Merværdi ved foretagne opskrivninger	3.057.406	0

Noter

7. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Tilgange	425.000	720.000
Kostpris ultimo	425.000	720.000
Andel af årets resultat	6.813	(87.329)
Årets nedskrivninger	(225.000)	0
Nedskrivninger ultimo	(218.187)	(87.329)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	206.813	632.671

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
H.L. af 1. JULI 1998 ApS	Esbjerg	ApS	100,00

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Associerede virksomheder:			
City Nord Retail Park A/S	Esbjerg	A/S	5,00

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
8. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	1.100.000	1,00	1.100.000
	1.100.000		1.100.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	280.776	299.168	5.459.121	4.406.923
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	57.752	0
Anden gæld	254.000	269.963	1.911.966	0
	534.776	569.131	7.428.839	4.406.923

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
10. Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser over for moder- og søstervirksomheder	0	682.370
Eventualforpligtelser relateret til moder- og søstervirksomheder	0	682.370

Selskabet hæfter for bankgæld i tilknyttet virksomhed.

Selskabet har indgået renteswap for et samlet beløb på 7.461 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjarne Pedersen Holding ApS som administrationsselskab. 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.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed er deponeret ejerpantebreve, nom. 2.625 t.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.524 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret pant i aktier.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktier udgør 633 t.kr.