

Bangs Gård A/S
Skolegade 41, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 78514728

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.06.2018

Dirigent

Navn: Mads Dam Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31.12.2017	10
Egenkapitalopgørelse for 2017	12
Pengestrømsopgørelse for 2017	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bangs Gård A/S
Skolegade 41, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 78514728

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Jan Rasmussen, formand
Sam Baroudy
Mads Dam Jensen
Mia Dam Karkov

Direktion

Mads Dam Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Bangs Gård 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 05.06.2018

Direktion

Mads Dam Jensen
direktør

Bestyrelse

Jan Rasmussen
formand

Sam Baroudy

Mads Dam Jensen

Mia Dam Karkov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bangs Gård A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bangs Gård A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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, bedviste 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 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.

Esbjerg, den 05.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19699

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Ledelsesberetning

	2017	2016	2015	2014	2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	43.575	48.583	48.544	51.267	55.574
Driftsresultat	9.254	(19.403)	17.359	11.536	21.748
Resultat af finansielle poster	(29.334)	(24.398)	(125.775)	(24.217)	(22.677)
Årets resultat	(15.492)	(33.782)	(107.801)	(10.777)	5.798
Samlede aktiver	720.726	748.571	777.687	837.976	856.164
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.848	3.807	13.185	9.310	4.158
Egenkapital	21.053	(154.396)	(103.776)	(12.168)	56.009
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	710.987	726.496	755.062	755.769	767.638
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	1,3	(2,7)	2,3	1,5	2,8
Soliditetsgrad (%)	2,9	(20,6)	(13,3)	(1,5)	6,5

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtryk
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Det afkast, som virksomheden genererer af investorernes midler.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

EBITA (Earnings Before Interest, Tax and Amortisation) er defineret som driftsresultat tillagt årets af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill.

Investeret kapital inklusive goodwill er defineret som nettoarbejdskapital tillagt den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle anlægsaktiver samt akkumulerede afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill og fratrukket andre hensatte forpligtelser og langfristede, driftsmæssige forpligtelser. Akkumulerede nedskrivninger af goodwill er ikke tillagt.

Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre kortfristede, driftsmæssige forpligtelser. Tilgodehavende og skyldig selskabsskat samt likvide beholdninger indgår ikke i nettoarbejdskapitalen.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom samt hotel- og restaurationsvirksomhed (Hotel Britannia).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har igennem flere år haft en negativ egenkapital, primært som følge af indregnet aftale om afdækning af renterisiko via renteswaps.

Der er ultimo 2017 tilført selskabet 180 mio.kr. i egenkapital, som er anvendt til nedbringelse af selskabets gæld, således at selskabet ved aflæggelse af nærværende årsregnskab har positiv egenkapital. Kapitaltilførslen er sket fra moderselskaberne. Selskabet har samtidig ultimo 2017 omlagt den største del af realkreditbelåningen af selskabets ejendomme, og har i den forbindelse forbedret likviditeten betydeligt i årene fremover.

Årets resultat før finansielle poster og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør et overskud på 19 mio.kr. mod et tilsvarende overskud på 20 mio.kr. i 2016.

Der er i 2017 foretaget en nedskrivning af selskabets investeringsejendomme med 10 mio. kr.

De finansielle udgifter udgør netto 29 mio.kr. mod 24 mio.kr. i 2016. Finansielle omkostninger i 2017 indeholder 2,6 mio.kr. i omkostninger vedrørende låneomlægning, som fremadrettet giver en væsentlig reduktion i selskabets finansielle omkostninger.

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 15 mio.kr. mod et underskud på 34 mio.kr. i 2016.

Ledelsens forventning til 2017 var et negativt resultat efter skat på 5-7 mio.kr. før regulering af ejendomme til dagsværdi. Før værdireguleringer udgør årets resultat efter skat et underskud på 7,7 mio.kr., hvilket er på niveau med forventningerne, når der tages højde for omkostningerne vedrørende låneomlægning, der ikke var indeholdt i budgettet.

Selskabet har indgået aftale om afdækning af risiko for rentestigning på en del af selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Der er tale om sikring af et fast renteniveau i danske kroner via swap-aftaler, der har en restløbetid på 20 år. Afdækning af renterisikoen via swapaftaler har en stor kursfølsomhed, der er yderligere følsom ved aftaler indgået med lange løbetider. Pr. 31. december 2017 udgjorde markedsværdien af renteswaps efter skat en negativ værdi på 125 mio.kr. mod en negativ værdi primo på 136 mio.kr. Selskabets ledelse vurderer renteafdækningen som en fornuftig disposition i forhold til sikring mod stigende renteniveauer på langt sigt.

Selskabets egenkapital er positiv med 21 mio.kr. pr. 31. december 2017 mod negativ egenkapital på 154 mio.kr. primo året efter indregning af renteswap.

Ledelsesberetning

Som følge af de indgåede swapaftaler er selskabets renterisiko forholdsvis lav. En rentestigning på 0,5 % påvirker således kun resultatet før skat negativt med 1,2 mio.kr.

Ledelsen betragter årets resultat som utilfredsstillende.

Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 7, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset. Dog har der i 2017 været gennemført et antal handler i området, som bekræfter de anvendte afkastkrav.

Investeringer

Selskabet har i 2017 investeret 3,8 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar. Dette beløb består primært af investering i forbindelse med nyudlejning af eksisterende portefølje.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer at realisere et resultat efter skat i 2018 på ca. 0 mio.kr. Der er i forventningerne ikke indregnet regulering af ejendomme til dagsværdi. For yderligere beskrivelse af ledelsens forventninger til 2018 henvises til årsrapportens note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Fra balancedagen og frem til i dag kan der ikke udtales om forhold som måtte være indtrådt, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Der henvises til årsrapport for 2017 med erklæring om sikkerhed.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		43.575	48.583
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(9.962)	(40.640)
Personaleomkostninger	2	(21.363)	(23.158)
Af- og nedskrivninger	3	(2.996)	(2.928)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(1.260)</u>
Driftsresultat		9.254	(19.403)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	1.984
Andre finansielle indtægter		30	0
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(29.364)</u>	<u>(26.382)</u>
Resultat før skat		(20.080)	(43.801)
Skat af årets resultat	5	<u>4.588</u>	<u>10.019</u>
Årets resultat	6	<u>(15.492)</u>	<u>(33.782)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Grunde og bygninger		94.681	96.423
Investeringsjendomme		606.617	630.331
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.515	2.946
Materielle anlægsaktiver	7	703.813	729.700
Andre tilgodehavender		3.728	3.377
Finansielle anlægsaktiver	8	3.728	3.377
Anlægsaktiver		707.541	733.077
Råvarer og hjælpematerialer		825	787
Varebeholdninger		825	787
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.166	2.507
Andre tilgodehavender		8.507	11.832
Periodeafgrænsningsposter	9	437	175
Tilgodehavender		12.110	14.514
Likvide beholdninger		250	193
Omsætningsaktiver		13.185	15.494
Aktiver		720.726	748.571

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	10	25.100	25.000
Overført overskud eller underskud		<u>(4.047)</u>	<u>(179.396)</u>
Egenkapital		<u>21.053</u>	<u>(154.396)</u>
Udskudt skat	11	2.562	4.064
Andre hensatte forpligtelser	12	<u>3.823</u>	<u>3.710</u>
Hensatte forpligtelser		<u>6.385</u>	<u>7.774</u>
Ansvarlig lånekapital	13	0	30.016
Gæld til realkreditinstitutter		385.187	433.238
Bankgæld		30.016	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.677	0
Anden gæld		<u>146.873</u>	<u>162.155</u>
Langfristede gældsforpligtelser	14	<u>581.753</u>	<u>625.409</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	17.213	26.893
Bankgæld		78.587	218.853
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8.938
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.757	2.781
Anden gæld		<u>12.978</u>	<u>12.319</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>111.535</u>	<u>269.784</u>
Gældsforpligtelser		<u>693.288</u>	<u>895.193</u>
Passiver		<u>720.726</u>	<u>748.571</u>
Going concern	1		
Finansielle instrumenter	16		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Transaktioner med nærtstående parter	19		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	25.000	(179.396)	(154.396)
Kapitalforhøjelse	100	179.900	180.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	14.027	14.027
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(3.086)	(3.086)
Årets resultat	0	(15.492)	(15.492)
Egenkapital ultimo	25.100	(4.047)	21.053

Pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Driftsresultat		9.254	(19.403)
Af- og nedskrivninger		2.996	2.928
Andre hensatte forpligtelser		113	365
Ændringer i arbejdskapital	15	(1.908)	(3.608)
Dagsværdireguleringer af ejendomme		9.962	40.640
Ændring af langfristede deposita		<u>(1.138)</u>	<u>(563)</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		19.279	20.359
Modtagne finansielle indtægter		30	0
Betalte finansielle omkostninger		<u>(29.364)</u>	<u>(26.341)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		(10.055)	(5.982)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(3.847)	(3.807)
Salg af materielle anlægsaktiver		12.747	0
Tilgang Grundejernes Investeringsfond		<u>(350)</u>	<u>(390)</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		8.550	(4.197)
Afdrag på lån mv.		(57.849)	(7.856)
Kontant kapitalforhøjelse		180.000	0
Låneomlægning		0	(1.448)
Lån hos moderselskab		<u>19.677</u>	<u>0</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		141.828	(9.304)
Ændring i likvider		140.323	(19.483)
Likvider primo		<u>(218.660)</u>	<u>(199.177)</u>
Likvider ultimo		(78.337)	(218.660)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		250	193
Kortfristet gæld til banker		<u>(78.587)</u>	<u>(218.853)</u>
Likvider ultimo		(78.337)	(218.660)

Noter

1. Going concern

Likviditet

Ledelsen er fortsat i tæt dialog med selskabets finansielle samarbejdspartnere omkring den generelle økonomiske situation i samfundet, og der er enighed med disse samarbejdspartnere om de fokuspunkter, der skal sikre en positiv udvikling i selskabets drift.

Med baggrund heri og baseret på selskabets budget har selskabet sikret den fornødne likviditet til den daglige drift. En eventuel betydelig negativ budgetafvigelse vil medføre behov for genforhandling om yderligere likviditet.

Fokuspunkterne skal sikre fokus på selskabets kerneforretning, som er drift og udvikling af selskabets investeringsejendomme samt drift af Hotel Britannia. Fokuspunkterne indeholder bl.a. målsætninger om større uafhængighed af eksterne finansieringskilder samt sikring af mere stabilt indtjeningsniveau. Selskabet har som omtalt i ledelsesberetningen gennemført kapitalforhøjelse og låneomlægning, der sammen med en fremadrettet merudlejning, medfører en forbedret indtjening og en forbedret likviditet.

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	19.403	21.118
Pensioner	1.204	1.329
Andre omkostninger til social sikring	506	529
Andre personaleomkostninger	250	182
	21.363	23.158
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	53	55
	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.229	1.230
	1.229	1.230

Noter

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.996	2.928
	2.996	2.928
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	26.415	26.366
Øvrige finansielle omkostninger	2.949	16
	29.364	26.382
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(4.588)	(10.019)
	(4.588)	(10.019)
6. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	(15.492)	(33.782)
	(15.492)	(33.782)

Noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
7. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	119.684	491.896	18.338
Tilgange	0	3.025	823
Afgange	0	(11.328)	0
Kostpris ultimo	119.684	483.593	19.161
Opskrivninger primo	0	138.435	0
Årets opskrivninger	0	(10.011)	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(5.400)	0
Opskrivninger ultimo	0	123.024	0
Af- og nedskrivninger primo	(23.261)	0	(15.392)
Årets afskrivninger	(1.742)	0	(1.254)
Af- og nedskrivninger ultimo	(25.003)	0	(16.646)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	94.681	606.617	2.515
Indregnede renter	5.067	3.753	-

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. Målingen af ejendommene i 2017 har resulteret i nedskrivninger for netto 10 mio.kr. Ejendommene er pr. 31.12.2017 akkumuleret opskrevet netto med 123 mio.kr. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,75% mod 5,82% i 2016. En ændring af afkastkravet med gennemsnitligt 0,25%-point vil påvirke den samlede dagsværdi med ca 24 mio.kr. i op- eller nedadgående retning.

Til brug for måling af selskabets investeringsejendomme foretages en opdeling i følgende kategorier:

Afkastbaserede ejendomme

Boligejendomme

Blandede bolig- og erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme

Selskabet måler sine afkastbaserede investeringsejendomme til beregnet dagsværdi efter afkastkrav anført i nedenstående tabel.

Noter

Dagsværdien fremkommer på baggrund af ejendommenes normaliserede nettoresultater (budgetteret bruttohusleje fratrukket driftsomkostninger, administration samt udgift til vicevært) og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Den af afkastkravet afledte dagsværdi tillægges herefter deposita og forudbetalt leje og fratrækkes eventuel tomgangsleje (1 år). For yderligere oplysninger henvises til beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis for investeringsejendomme.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Projektejendomme

Porteføljen af investeringsejendomme indeholder ejendomme, som ikke kan måles efter den afkastbaserede model. Denne gruppe af ejendomme omfatter grunde samt ejendomme, hvor udlejningsprocenten er lav. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen. Ejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

	Bolig- ejendomme	Blandet bolig- og erhvervs- ejendomme	Erhvervs- ejendomme	I alt afkast- baserede ejendomme	Projekt- ejendomme	I alt investerings- ejendomme	
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	
Regnskabsmæssig værdi	67.856	218.760	259.830	546.446	60.171	606.617	
Normaliseret nettoresultat	6.727	14.334	16.009	37.080	-	37.080	
Beliggenhed (fortrinsvis)	Esbjerg City	Esbjerg City	Esbjerg				
Anvendt afkastkrav	5,25%	5,25-8,5%	5,5-8,5%	-	-	-	
Vejet gennemsnit af anvendt afkastkrav	5,25%	5,61%	6,0%	5,75%	-	-	
Udlejningsprocent	95%	91%	79%	-	-	-	
							Andre tilgode- havender
							<u>t.kr.</u>
8. Finansielle anlægsaktiver							
Kostpris primo							3.377
Tilgange							<u>351</u>
Kostpris ultimo							<u>3.728</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo							<u>3.728</u>

9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi t.kr.</u>	<u>Nominal værdi t.kr.</u>
10. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	25.100.000	1	25.100
	25.100.000		25.100
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
11. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		69.958	71.306
Hensatte forpligtelser		(15)	(15)
Gældsforpligtelser		(119)	320
Fremførbare skattemæssige underskud		(67.262)	(67.547)
		2.562	4.064
Bevægelser i året			
Primo		4.064	
Indregnet i resultatopgørelsen		(4.588)	
Indregnet direkte på egenkapitalen		3.086	
Ultimo		2.562	

12. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelse til Grundejernes Investeringsfond med 3,8 mio.kr. (2016: 3,7 mio. kr.).

13. Ansvarlig lånekapital

I forbindelse med kapitalforhøjelse i december 2017 er aftale om ansvarlig lånekapital ændret således, at den ansvarlige låneforpligtelse ændres til almindelig bankgæld pr. 31.12.2018. Gælden er fortsat rente- og afdragsfrit indtil 31.12.2019

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
14. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.208	14.006	385.187	364.053
Bankgæld	0	0	30.016	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	19.677	0
Anden gæld	13.005	12.887	146.873	0
	17.213	26.893	581.753	364.053

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
15. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(38)	45
Ændring i tilgodehavender	(2.507)	(530)
Ændring i leverandørgæld mv.	637	(3.123)
	(1.908)	(3.608)

16. Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået aftale om sikring af et fast renteniveau via swap-aftaler for en samlet værdi på 250 mio.kr. Aftalerne har en restløbetid på 20 år og en gennemsnitlig fast rente på 5,15%. Dagsværdien af aftalerne pr. 31.12.2017 er negativ med 160 mio.kr., heraf ca. 13 mio.kr. vedrørende kortfristede gældsforpligtelser. Dagsværdien af aftalerne er indregnet som en forpligtelse i balancen.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
17. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	226	226

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger

Prioritetsgæld med restgæld på 389 mio.kr. er sikret ved pant i ejendomme samt driftsmidler og inventar til en bogført værdi på

t.kr.

703.815

Til sikkerhed for selskabets nettogæld med pengeinstitut, som pr. 31.12.2017

Noter

udgør en gæld på 109 mio.kr., samt forpligtelsen fra renteswaps på 160 mio.kr., er stillet følgende sikkerheder:

- Håndpant i ejerpantebreve på nom. 180 mio.kr. og skadesløsbreve på nom. 86,8 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar til bogført værdi **703.815**
- Virksomhedspant nom. 5 mio.kr. i simple fordringer/varedebitorer, varelager, immaterielle rettigheder samt driftsmidler og inventar til bogført værdi **6.506**
- Likvide beholdninger til bogført værdi **0**

Ejerpantebreve, skadesløsbrev og virksomhedspant ligger sekundært til sikkerhed for Tidligere moderselskabs mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2017 udgør en nettogæld på 26,3 mio.kr.

Til sikkerhed for tidligere moderselskabs mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2017 udgør en nettogæld på 26,3 mio.kr., har selskabet afgivet selvskyldnerkaution.

Selskabet har ubenyttede ejerpantebreve på nominel 1,1 mio.kr.

19. Transaktioner med nærtstående parter

I henhold til årsregnskabslovens § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter, som ikke er foregået på markedsvilkår. Der har ikke været transaktioner, som ikke er gennemført på markedsvilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er i al væsentlighed 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. 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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, domicilejendom	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Renteomkostninger på lån til finansiering af investeringsejendomme indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører opførelsesperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Erhvervs- og boligejendomme måles efterfølgende individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, dvs. inkl. tomgang, fratrukket de til ejendommen knyttede drifts- og administrationsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Målingen foretages med udgangspunkt i budgettet for det kommende år. Budgettet normaliseres således, at de enkelte budgetposter korrigeres for udsving, der har engangskarakter, herunder især omkostninger til reparation og vedligeholdelse, der normaliseres til en fastsat udgift pr. m² pr. ejendom.

De enkelte ejendomes nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav (jf. note 8), hvorefter deposita og forudbetalt leje tillægges. Værdien reduceres med en værdi svarende til et års husleje af tomgangslejemål.

Ejendommenes beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi.

Omkostninger til reparationer og vedligeholdelse udgiftsføres i takt med afholdelsen.

Omkostningsrefusioner (varmemellemværender) fra lejerne indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Porteføljen af investeringsejendomme indeholder ejendomme, som ikke kan måles efter den afkastbaserede model. Denne gruppe af ejendomme omfatter grunde samt ejendomme, hvor udlejningsprocenten er lav. Disse ejendomme er vist som projektejendomme i note 8. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen. Ejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

Investeringsejendomme, hvor der findes en observerbar dagsværdi i markedet (ejendommen er solgt med overtagelse efter balancedagen), måles til denne observerbare dagsværdi.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udvendig vedligeholdelse i henhold til Boligreguleringslovens § 18b samt hensættelse til tab på kautionsforpligtelser.

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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.