

Ejendomsaktieselskabet Bangs Gård
CVR-nr. 78514728
Kongensgade 34, 4.
6700 Esbjerg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.08.2016

Dirigent

Navn: Mads Dam Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 2015	17
Balance pr. 31.12.2015	18
Egenkapitalopgørelse for 2015	20
Noter	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Bangs Gård
Kongensgade 34, 4.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 78514728

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jan Rasmussen, formand

Sam Baroudy

Mads Dam Jensen

Mia Dam Karkov

Direktion

Mads Dam Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsaktieselskabet Bangs Gård. Den foreliggende årsrapport er en omgørelse af den tidligere aflagte årsrapport for 2015, som således ikke er længere er gældende. Vi har i note 2 redegjort for baggrunden for omgørelsen af den tidligere aflagte årsrapport og for ledelsens stillingtagen hertil.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 09.08.2016

Direktion

Mads Dam Jensen
direktør

Bestyrelse

Jan Rasmussen
formand

Sam Baroudy

Mads Dam Jensen

Mia Dam Karkov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Bangs Gård

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret det omgjorte årsregnskab for Ejendomsaktieselskabet Bangs Gård for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Det foreliggende årsregnskab træder i stedet for det tidligere udarbejdede og reviderede årsregnskab for samme år aflagt 3. juni 2016. 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 med forbehold.

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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 2, hvoraf det fremgår at det foreliggende årsregnskab er en omgørelse af det tidligere offentliggjorte årsregnskab, ligesom baggrunden for omgørelsen og ledelsens stillingtagen hertil er beskrevet. Det tidligere offentliggjorte årsregnskab vil således ikke længere være gældende, når generalforsamlingen har godkendt den omgjorte årsrapport for 2015.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Esbjerg, den 09.08.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Harbo Andersen
statsautoriseret revisor

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	48.544	51.267	55.574	53.346	48.243
Driftsresultat	17.359	11.536	21.748	26.178	21.068
Resultat af finansielle poster	(125.775)	(24.217)	(22.677)	(27.264)	(31.901)
Årets resultat	(107.801)	(10.777)	5.798	(2.402)	(9.028)
Samlede aktiver	778.632	837.972	856.064	852.435	844.201
Investeringer i materielle anlægsaktiver	13.185	9.310	4.158	4.310	2.747
Egenkapital	(103.776)	(12.168)	56.009	19.411	30.661
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	755.062	755.769	767.638	778.083	776.419
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	2,3	1,5	2,8	3,4	2,7
Soliditetsgrad (%)	(13,3)	(1,5)	6,5	2,3	3,6
Egenkapitalens forrentning %	(186,0)	(49,2)	15,4	(9,6)	(14,9)

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Omgørelse af årsrapport

Den foreliggende årsrapport er en omgørelse af den tidligere aflagte årsrapport for 2015, som således ikke længere er gældende. Vi har i note 2 redegjort for baggrunden for omgørelsen af den tidligere aflagte årsrapport og for ledelsens stillingtagen hertil.

Selskabets ejerforhold

Der er efter regnskabsårets afslutning gennemført en opsplitting af den hidtidige koncern, hvor A/S Eivind Dam Jensen ejede samtlige aktier i Ejendomsaktieselskabet Bangs Gård.

Aktierne i Ejendomsaktieselskabet Bangs Gård, som led i endelig generationsskifte, er overdraget til selskaberne MD Holding 1 ApS og MD Holding 2 ApS. I forbindelse med overdragelsen har Ejendomsaktieselskabet Bangs Gård eftergivet tilgodehavende hos moderselskabet på ca. 70 mio. kr. samt overtaget ca. 32 mio.kr. af moderselskabets bankgæld. Sidstnævnte beløb er efterfølgende konverteret til et ansvarligt lån i selskabet. Kurstabet på ca. 102 mio. kr. er indarbejdet i årsregnskabet for 2015.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før finansielle poster viser et overskud på 17 mio.kr., mod et tilsvarende overskud i 2014 på 12 mio.kr.

De finansielle udgifter udgør netto 126 mio.kr. mod 24 mio.kr. i 2014. Regnskabsåret 2015 er påvirket med 102 mio. kr. som følge af tab vedrørende moderselskabet jfr. beskrivelsen ovenfor.

Årets drift resulterede i et underskud før skat på 108 mio.kr. mod et underskud på 13 mio.kr. i 2014, primært som følge af ovenstående disposition.

Resultatet før skat og før værdiregulering af ejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi samt ovenstående kurstab på 102 mio. kr. blev et underskud på 2,0 mio.kr. mod et underskud på 4,0 mio.kr. i 2014. Ledelsens forventning til 2015 var et positivt resultat før værdireguleringer. Afvigelsen skyldes primært et lavere aktivitetsniveau i hoteldriften som følge af faldende aktivitet i oliebranchen i Esbjerg.

Årets resultat efter skat blev et underskud på 108 mio.kr. mod et underskud på 11 mio.kr. i 2014.

Selskabet har indgået aftale om afdækning af risiko for rentestigninger 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 22 år. Afdækning af renterisikoen via swapaftaler har en stor kursfølsomhed, der er yderligere

Ledelsesberetning

følsom ved aftaler indgået med lange løbetider. Pr. 31. december 2015 udgjorde markedsværdien af renteswaps i danske kroner efter skat en negativ værdi på 119 mio.kr. mod en negativ værdi primo på 135 mio.kr. Selskabets ledelse vurderer renteafdækningen som en fornuftig disposition i forhold til sikring mod stigende renteniveauer på lang sigt.

Selskabets egenkapital er negativ med 104 mio. kr. pr. 31. december 2015 mod negativ egenkapital på 12 mio.kr. primo året efter indregning af renteswap, som omtalt på side 9 i årsregnskabet. Selskabets egenkapital før indregning af renteswap udgør pr. 31.12.2015 15 mio. kr.

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

Ledelsen betragter årets resultat som utilfredsstillende.

Kapitaltab

Som følge af indregning af aktuel negativ markedsværdi af renteswaps med 119 mio. kr. er selskabets egenkapital negativ.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets kapital vil blive reetableret som følge af fald i den negative markedsværdi af renteswaps, idet værdien af disse ved udløb vil være kr. 0, samt ved fremtidig indtjening i selskabet.

Investerings ejendomme

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 8, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

Investeringer

Selskabet har i 2015 investeret 13 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 et mindre negativt resultat i 2016. Der er i forventningerne ikke indregnet regulering af ejendomme til dagsværdi. For yderligere beskrivelse af ledelsens forventninger til 2016 henvises til årsrapportens note 1.

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 C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Se dog nedenstående vedrørende fundamentale fejl.

Fundamentale fejl i tidligere år

Selskabet har i tidligere år valgt ikke at indregne værdien af urealiserede renteswaps i balancen, hvilket ikke er i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har efter pålæg fra Erhvervsstyrelsen besluttet at korrigere den anvendte regnskabspraksis, således at regnskabspraksis fremadrettet er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fejlen har påvirket selskabets resultatopgørelse, aktiver, gæld, hensættelser og egenkapital primo således:

	Resultat 2014 t.kr.	Aktiver 2014 t.kr.	Gæld 2014 t.kr.	Hensæt- telser 2014 t.kr.	Egen- kapital 2014 t.kr.
Før ændring af fundamental fejl	(10.777)	837.972	659.041	56.099	122.832
Dagsværdi af renteswap	0	0	173.300	0	(173.300)
Skatteeffekt af korrektion	0	0	0	(38.300)	38.300
Efter ændring af fundamental fejl	(10.777)	837.972	832.341	17.799	(12.168)

Årsrapportens sammenligningstal og hoved- og nøgletaloversigten i ledelsesberetningen er ændret som følge heraf.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har delvist førtidsimplementeret den nye årsregnskabslov, hvorefter gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene og hoved- og nøgletaloversigten, hvilket betyder at selskabets egenkapital pr. 01.01.2015 er uændret.

Ændringen medfører at dagsværdireguleringer af renteswaps indregnes over egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

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 andre 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 eksklusivt moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsaktiver og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

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

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordring med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Saldi under selskabsskattelovens rentefradragsbegrænsningsregler fordeles mellem de sambeskattede selskaber. Udskudte skatteforpligtelser vedrørende disse saldi indregnes i balancen, mens udskudte skatteaktiver alene indregnes, hvis kriterierne for indregning af udskudte skatteaktiver er opfyldt.

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:

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris. Efterfølgende måles ejendommene til dagsværdi, og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdierne foretages af ledelsen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen 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 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.

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

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav (jf. note 7), hvorefter deposita og forudbetalt leje tillægges. Værdien reduceres med en værdi svarende til et års husleje af tomgangslejemål.

Ejendommens 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 lejere indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Projektejendomme omfattende ejendomme under udvikling og ejendomme under opførelse måles til kostpris. Projektejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

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 lån til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Pengestrømsopgørelsen

Der er ikke indarbejdet en pengestrømsopgørelse i årsrapporten, da den indgår i pengestrømsopgørelse i koncernregnskab aflagt af modervirksomheden.

Hoved- og nøgletal

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Det afkast, som virksomheden genererer af investorenes midler.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoarbejds kapital 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 nettoarbejds kapitalen.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		48.544	51.267
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.518)	(9.085)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	394
Personaleomkostninger	3	(23.778)	(27.531)
Af- og nedskrivninger	4	<u>(2.889)</u>	<u>(3.509)</u>
Driftsresultat		17.359	11.536
Andre finansielle indtægter	5	2.733	3.236
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6	(101.852)	0
Andre finansielle omkostninger	7	<u>(26.656)</u>	<u>(27.453)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(108.416)	(12.681)
Skat af ordinært resultat	8	<u>615</u>	<u>1.904</u>
Årets resultat		<u>(107.801)</u>	<u>(10.777)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(107.801)</u>	<u>(10.777)</u>
		<u>(107.801)</u>	<u>(10.777)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		98.165	99.853
Investeringsejendomme		667.664	659.365
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.632	4.465
Materielle anlægsaktiver	9	<u>769.461</u>	<u>763.683</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	64.142
Andre tilgodehavender		2.987	2.755
Finansielle anlægsaktiver	10	<u>2.987</u>	<u>66.897</u>
Anlægsaktiver		<u>772.448</u>	<u>830.580</u>
Råvarer og hjælpematerialer		832	664
Varebeholdninger		<u>832</u>	<u>664</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.128	4.617
Andre tilgodehavender		1.434	1.509
Periodeafgrænsningsposter	11	484	83
Tilgodehavender		<u>5.046</u>	<u>6.209</u>
Likvide beholdninger		<u>306</u>	<u>519</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.184</u>	<u>7.392</u>
Aktiver		<u><u>778.632</u></u>	<u><u>837.972</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	12	25.000	25.000
Overført overskud eller underskud		<u>(128.776)</u>	<u>(37.168)</u>
Egenkapital		<u>(103.776)</u>	<u>(12.168)</u>
Udskudt skat	13	18.833	14.657
Andre hensatte forpligtelser	14	<u>35.345</u>	<u>3.142</u>
Hensatte forpligtelser		<u>54.178</u>	<u>17.799</u>
Gæld til realkreditinstitutter		442.859	460.044
Anden gæld		<u>141.817</u>	<u>162.766</u>
Langfristede gældsforpligtelser	15	<u>584.676</u>	<u>622.810</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	13.648	565
Bankgæld		199.483	179.617
Modtagne forudbetalinger fra kunder		133	222
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.314	5.185
Anden gæld		<u>23.976</u>	<u>23.942</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>243.554</u>	<u>209.531</u>
Gældsforpligtelser		<u>828.230</u>	<u>832.341</u>
Passiver		<u>778.632</u>	<u>837.972</u>
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	18		
Koncernforhold	19		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	25.000	97.832	122.832
Rettelse af fundamentale fejl	0	(135.000)	(135.000)
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	20.993	20.993
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(4.800)	(4.800)
Årets resultat	0	(107.801)	(107.801)
Egenkapital ultimo	25.000	(128.776)	(103.776)

Noter

1. Going concern

Likviditet

Ledelsen er fortsat i tæt dialog med selskabets finansielle samarbejdspartnere omkring den generelle økonomiske situation i samfundet samt selskabets drift med henblik på at sikre en positiv udvikling.

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

Selskabets ledelse har udarbejdet en plan for udviklingen af selskabets drift frem mod 2020, herunder sikring af fokus på kerneforretningen, som er drift og udvikling af selskabets investeringsejendomme samt drift af Hotel Britannia. Planen indeholder bl.a. målsætninger om større uafhængighed af eksterne finansieringskilder samt sikring af mere stabilt indtjeningsniveau. Planen følges og det er ledelsens opfattelse, at denne vil sikre højere indtjening i selskabet.

2. Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen har aflagt årsregnskab pr. 3. juni 2016 for regnskabsåret 2015. Ledelsen har efter pålæg fra Erhvervsstyrelsen aflagt et omgjort årsregnskab, som følge af at der i den tidligere offentliggjorte årsrapport ikke var indregnet værdien af urealiserede renteswaps i balancen, hvilket ikke er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen har i den foreliggende årsrapport indregnet værdien af urealiserede renteswaps i balancen. Påvirkningen på det aflagte årsregnskab er nærmere beskrevet i anvendt regnskabspraksis på s. 9.

Den foreliggende årsrapport er en omgørelse af den tidligere aflagte årsrapport for 2015, som således ikke længere er gældende.

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og løn	21.599	25.338
Pensioner	1.377	1.421
Andre omkostninger til social sikring	531	585
Andre personaleomkostninger	271	187
	23.778	27.531
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	57	70

Noter

	Ledelses- vederlag 2015 t.kr.	Ledelses- vederlag 2014 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.322	1.729
	1.322	1.729
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.889	3.509
	2.889	3.509
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
5. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.733	3.034
Renteindtægter i øvrigt	0	202
	2.733	3.236
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
6. Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder består af hensættelse til imødegåelse af tab på koncerninterne mellemregninger på i alt 69.852 t.kr. samt hensættelse til afdækning af påtagne kautionsforpligtelser over for moderselskabet på i alt 32.000 t.kr.		
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
7. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	26.545	27.276
Øvrige finansielle omkostninger	111	177
	26.656	27.453
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
8. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(615)	(1.904)
	(615)	(1.904)

Noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Investe- ringsejen- domme t.kr.	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar t.kr.
9. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	119.630	475.772	18.645
Tilgange	54	12.817	314
Afgange	0	0	(1.116)
Kostpris ultimo	119.684	488.589	17.843
Opskrivninger primo	0	183.593	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(4.518)	0
Opskrivninger ultimo	0	179.075	0
Af- og nedskrivninger primo	(19.777)	0	(14.180)
Årets afskrivninger	(1.742)	0	(1.147)
Tilbageførsel ved afgang	0	0	1.116
Af- og nedskrivninger ultimo	(21.519)	0	(14.211)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	98.165	667.664	3.632
Indregnede renter	5.249	3.753	0

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 2015 har resulteret i nedskrivninger for netto 4,5 mio.kr. Ejendommene er pr. 31.12.2015 akkumuleret opskrevet netto med 179 mio.kr. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,9% mod 5,9% i 2014. En ændring af afkastkravet med gennemsnitligt 0,25%-point vil påvirke den samlede dagsværdi med 23 mio.kr. i op- eller nedadgående retning.

Noter

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.

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) og individuel nedskrivning, der pr. 31.12.2015 udgør 8 mio.kr. For yderligere oplysninger henvises til beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis for investeringsejendomme.

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

Projektejendomme

Projektejendomme omfattende ejendomme under udvikling og ejendomme under opførelser måles til kostpriser. Færdigudviklede grunde 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>
Årets lejeindtægt	5.955	11.991	15.119	33.065	1.758	34.823
Driftsomkostninger	2.890	3.293	2.504	8.687	2.733	11.420
Heraf vedligeholdelse	1.383	1.107	852	3.342	95	3.437
Regnskabsmæssig værdi	64.565	216.792	290.820	572.177	95.487	667.664
Beliggenhed (fortrinsvis)	Esbjerg City	Esbjerg City	Esbjerg			
Anvendt afkastkrav	5,5%	5,5-7,5%	5,5-8,5%	-	-	-
Vejet gennemsnit af anvendt afkastkrav	5,5%	5,7%	6,2%	5,9%	-	-
Udlejningsprocent	98,1%	79,6%	72,3%	-	-	-

Noter

	Tilgodeha- vender hos tilknyttede virksom- heder t.kr.	Andre til- godeha- vender t.kr.
10. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	64.142	2.755
Tilgange	<u>5.710</u>	<u>232</u>
Kostpris ultimo	<u>69.852</u>	<u>2.987</u>
Årets nedskrivninger	<u>(69.852)</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>(69.852)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>2.987</u>

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi t.kr.</u>
12. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	<u>25.000.000</u>	1,00	<u>25.000</u>
	<u>25.000.000</u>		<u>25.000</u>
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		t.kr.	t.kr.
13. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		78.440	76.854
Hensatte forpligtelser		(15)	(15)
Gældsforpligtelser		0	166
Fremførbare skattemæssige underskud		<u>(59.592)</u>	<u>(62.348)</u>
		<u>18.833</u>	<u>14.657</u>

14. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelse til Grundejernes Investeringsfond med 3,3 mio.kr. og hensættelse mod tab på kautionforpligtelse overfor moderselskabet med 32 mio. kr. De 32 mio. kr. er realiseret i 2016 og finansieres ved optagelse af et langfristet banklån, der etableres som ansvarlig lånekapital. Den ansvarlige lånekapital er rente- og afdragsfri indtil videre.

Noter

	Forfald in- den 12 må- neder 2014 t.kr.	Forfald in- den 12 må- neder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2015 t.kr.
15. Langfristede gældsfor- pligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	565	13.648	442.859	321.366
Anden gæld	0	0	141.817	0
	<u>565</u>	<u>13.648</u>	<u>584.676</u>	<u>321.366</u>

16. Eventualforpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har for 2016 indgået leasingaftaler om leasing af TV-udstyr. Den samlede leasingforpligtelse pr. 31.12.2015 udgør 144 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A/S Eivind Dam Jensens som administrationsskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Sambeskatningen ophæves i 2016 som led i opsplittningen af koncernen.

Kaution

Til sikkerhed for A/S Eivind Dam Jensens mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2015 udgør en nettogæld på 63 mio.kr., har selskabet afgivet selvskyldnerkaution. Selskabet har hensat 32 mio. kr. i årsregnskabet pr. 31.12.2015 til afdækning af kautionsforpligtelsen.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger

Prioritetsgæld med restgæld på 457 mio.kr. er sikret ved pant i ejendomme samt driftsmidler og inventar til en bogført værdi på

769.461

Til sikkerhed for selskabets nettogæld til pengeinstitut på 199 mio.kr. samt forpligtelse fra renteswap på 152 mio.kr., er stillet følgende sikkerheder:

- Håndpant i ejerpantebreve på nom. 182,2 mio.kr. og skadesløsbreve på nom. 86,8 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar til bogført værdi 769.461
- Virksomhedspant nom. 5 mio.kr. i simple fordringer/varedebitorer, varelager, immaterielle rettigheder samt driftsmidler og inventar til bogført værdi 4.890

Noter

Ejerpantebreve, skadesløsbrev og virksomhedspant ligger sekundært til sikkerhed for A/S Eivind Dam Jensens mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2015 udgør en nettogæld på 63 mio.kr.

Til sikkerhed for A/S Eivind Dam Jensens mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2015 udgør en nettogæld på 63 mio.kr., har selskabet pantsat likvide beholdninger til en bogført værdi på _____ **0**

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

18. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

A/S Eivind Dam Jensen ejer pr. 31.12.2015 majoriteten af stemmerettigheder i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse.

Samtlige aktier og medfølgende stemmerettigheder er i 2016 overdraget til MD Holding 1 ApS og MD Holding 2 ApS.

19. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

A/S Eivind Dam Jensen

Koncernforholdet er ophævet i 2016 som led i opsplitting af koncernen.