

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

Dirigent

Navn: Mads Dam Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 31.12.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2016	12
Pengestrømsopgørelse for 2016	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	22

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 78514728

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

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

Direktion

Mads Dam Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31.05.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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, bevidste 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 31.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

Flemming Kühl

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2016	2015	2014	2013	2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	48.583	48.544	51.267	55.574	53.346
Driftsresultat	(19.403)	17.359	11.536	21.748	26.178
Resultat af finansielle poster	(24.398)	(125.775)	(24.217)	(22.677)	(27.264)
Årets resultat	(33.782)	(107.801)	(10.777)	5.798	(2.402)
Samlede aktiver	748.571	778.632	837.972	856.064	852.435
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.807	13.185	9.310	4.158	4.310
Egenkapital	(154.396)	(103.776)	(12.168)	56.009	19.411
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	726.496	755.062	755.769	767.638	778.083
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	(2,7)	2,3	1,5	2,8	3,4
Soliditetsgrad (%)	(20,6)	(13,3)	(1,5)	6,5	2,3

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykkes
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

Årets resultat før finansielle poster og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme viser et overskud på 21 mio.kr. mod et tilsvarende overskud på 22 mio.kr. i 2015.

Der er i 2016 foretaget en nedskrivning af selskabets investeringsejendomme med 41 mio.kr.

De finansielle udgifter udgør netto 24 mio.kr. mod 126 mio.kr. i 2015. Regnskabsåret 2015 var påvirket med 102 mio.kr. som følge af kurstab vedrørende tidligere moderselskab.

Årets drift resulterede i et underskud før skat på 44 mio.kr., primært som følge af den foretagne nedskrivning af værdien på selskabets investeringsejendomme.

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 34 mio.kr. mod et underskud på 108 mio.kr i 2015.

Ledelsens forventning til 2016 var et mindre negativt resultat før skat og værdireguleringer. Før værdireguleringer og skat udgør årets resultat et underskud på 3 mio.kr., hvilket er på niveau med forventningerne.

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 21 år. Afdækning af renterisikoen via swapaftaler har en stor kursfølsomhed, der er yderligere følsom ved aftaler indgået med lange løbetider. Pr. 31. december 2016 udgjorde markedsværdien af rente-swaps efter skat en negativ værdi på 136 mio.kr. mod en negativ værdi primo på 119 mio.kr. Selskabets ledelse vurderer renteafdækningen som en fornuftig disposition i forhold til sikring mod stigende renteniveauer på langt sigt.

Selskabets egenkapital er negativ med 154 mio.kr. pr. 31. december 2016 mod negativ egenkapital på 104 mio.kr. primo året efter indregning af renteswap.

Som følge af de indgåede swapaftaler 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

Selskabets egenkapital er negativ, og det er ledelsens forventning, at selskabets kapital vil blive retableret som følge af fald i den negative markedsværdi af renteswaps, idet værdien af disse ved udløb vil være 0 kr.

Herudover er selskabets ledelse i dialog med selskabets finansielle samarbejdspartnere omkring retablering af selskabets kapitalforhold.

Ledelsesberetning

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 2016 investeret 4 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 negativt resultat i 2017 på 5-7 mio.kr. Der er i forventningerne ikke indregnet regulering af ejendomme til dagsværdi.

Ledelsen forventer endvidere, at en gennemførelse af reetablering af selskabets kapital vil medføre en positiv indtjening, udover den direkte påvirkning på selskabets kapitalforhold. Ændringen forventes at have effekt fra 2018/2019.

For yderligere beskrivelse af ledelsens forventninger til 2017 henvises til årsrapportens note 1.

Selskabet har i årets første 5 måneder realiseret en positiv udvikling i udlejningsprocenten på erhvervslejemål, hvilket dog først vil give en positiv påvirkning på resultatet fra 2018.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste		48.583	48.544
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(40.640)	(4.518)
Personaleomkostninger	2	(23.158)	(23.778)
Af- og nedskrivninger	3	(2.928)	(2.889)
Andre driftsomkostninger		<u>(1.260)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		(19.403)	17.359
Andre finansielle indtægter		0	2.733
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4	1.984	(101.852)
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(26.382)</u>	<u>(26.656)</u>
Resultat før skat		(43.801)	(108.416)
Skat af årets resultat	6	<u>10.019</u>	<u>615</u>
Årets resultat	7	<u>(33.782)</u>	<u>(107.801)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		96.423	98.165
Investeringsjendomme		630.331	667.664
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>2.946</u>	<u>3.632</u>
Materielle anlægsaktiver	8	<u>729.700</u>	<u>769.461</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		<u>3.377</u>	<u>2.987</u>
Finansielle anlægsaktiver	9	<u>3.377</u>	<u>2.987</u>
Anlægsaktiver		<u>733.077</u>	<u>772.448</u>
Råvarer og hjælpematerialer		<u>787</u>	<u>832</u>
Varebeholdninger		<u>787</u>	<u>832</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.507	3.128
Andre tilgodehavender		11.832	1.434
Periodeafgrænsningsposter	10	<u>175</u>	<u>484</u>
Tilgodehavender		<u>14.514</u>	<u>5.046</u>
Likvide beholdninger		<u>193</u>	<u>306</u>
Omsætningsaktiver		<u>15.494</u>	<u>6.184</u>
Aktiver		<u>748.571</u>	<u>778.632</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	11	25.000	25.000
Overført overskud eller underskud		(179.396)	(128.776)
Egenkapital		(154.396)	(103.776)
Udskudt skat	12	4.064	18.833
Andre hensatte forpligtelser	13	3.710	35.345
Hensatte forpligtelser		7.774	54.178
Ansvarlig lånekapital	14	30.016	0
Gæld til realkreditinstitutter		433.238	442.859
Anden gæld		162.155	141.817
Langfristede gældsforpligtelser	15	625.409	584.676
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	26.893	25.848
Bankgæld		218.853	199.483
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.938	133
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.781	6.314
Anden gæld		12.319	11.776
Kortfristede gældsforpligtelser		269.784	243.554
Gældsforpligtelser		895.193	828.230
Passiver		748.571	778.632
Going concern	1		
Finansielle instrumenter	17		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Transaktioner med nærtstående parter	20		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	25.000	(128.776)	(103.776)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(21.587)	(21.587)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	4.749	4.749
Årets resultat	0	(33.782)	(33.782)
Egenkapital ultimo	25.000	(179.396)	(154.396)

Pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Driftsresultat		(19.403)	17.359
Af- og nedskrivninger		2.928	2.889
Andre hensatte forpligtelser		365	203
Ændringer i arbejdskapital	16	(3.608)	819
Dagsværdireguleringer af ejendomme		40.640	4.519
Ændring af langfristede deposita		(563)	1.284
Pengestrømme vedrørende primær drift		20.359	27.073
Betalte finansielle omkostninger		(26.341)	(26.656)
Pengestrømme vedrørende drift		(5.982)	417
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(3.807)	(13.185)
Tilgang Grundejernes Investeringsfond		(390)	(232)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(4.197)	(13.417)
Afdrag på lån mv.		(7.856)	(4.102)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		0	(2.977)
Låneomlægning		(1.448)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(9.304)	(7.079)
Ændring i likvider		(19.483)	(20.079)
Likvider primo		(199.177)	(179.098)
Likvider ultimo		(218.660)	(199.177)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		193	306
Kortfristet gæld til banker		(218.853)	(199.483)
Likvider ultimo		(218.660)	(199.177)

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 samt positiv drift.

Herudover er selskabet i dialog med sine finansielle samarbejdspartnere omkring reetablering af selskabets kapitalforhold.

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	21.118	21.599
Pensioner	1.329	1.377
Andre omkostninger til social sikring	529	531
Andre personaleomkostninger	182	271
	23.158	23.778
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	55	57

	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.230	1.322
	1.230	1.322

Noter

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.928	2.889
	2.928	2.889

4. Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger, der i 2015 hidrørte fra tilknyttede virksomheder, består i 2015 af hensættelse til imødegåelse af tab på koncerninterne mellemregninger på i alt 69.852 t.kr., samt hensættelse til afdækning af påtagne kautionsforpligtelser overfor moderselskabet på i alt 32.000 t.kr. Det indtægtsførte beløb i 2016 på 1.984 t.kr. vedrører en tilbageførsel af ikke anvendt hensættelse.

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	26.366	26.545
Øvrige finansielle omkostninger	16	111
	26.382	26.656

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(10.019)	(615)
	(10.019)	(615)

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
7. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	(33.782)	(107.801)
	(33.782)	(107.801)

Noter

	Grunde og bygninger	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	119.684	488.589	17.843
Tilgange	0	3.307	500
Afgange	0	0	(5)
Kostpris ultimo	119.684	491.896	18.338
Opskrivninger primo	0	179.075	0
Årets opskrivninger	0	(40.640)	0
Opskrivninger ultimo	0	138.435	0
Af- og nedskrivninger primo	(21.519)	0	(14.211)
Årets afskrivninger	(1.742)	0	(1.186)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	5
Af- og nedskrivninger ultimo	(23.261)	0	(15.392)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	96.423	630.331	2.946
Indregnede renter	5.158	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 2016 har resulteret i nedskrivninger for netto 40,6 mio.kr. Ejendommene er pr. 31.12.2016 akkumuleret opskrevet netto med 138 mio.kr. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,8% mod 5,9% i 2015. En ændring af afkastkravet med gennemsnitligt 0,25%-point vil påvirke den samlede dagsværdi med 23 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

Noter

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). 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
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Regnskabsmæssig værdi	65.014	221.216	267.313	553.543	76.788	630.331
Normaliseret nettoresultat	3.494	12.442	16.072	32.008	-	32.008
Beliggenhed (fortrinsvis)	Esbjerg City	Esbjerg City	Esbjerg			
Anvendt afkastkrav	5,5%	5,5-8,5%	5,5-8,5%	-	-	-
Vejet gennemsnit af anvendt afkastkrav	5,5%	5,7%	6,0%	5,8%	-	-
Udlejningsprocent	97,7%	91,0%	79,6%	-	-	-

Noter

	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
9. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	69.852	2.987
Tilgange	0	390
Afgange	(69.852)	0
Kostpris ultimo	0	3.377
Nedskrivninger primo	(69.852)	0
Tilbageførsel ved afgang	69.852	0
Nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	3.377

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
11. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	25.000.000	1	25.000
	25.000.000		25.000

Noter

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
12. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	71.306	78.440
Hensatte forpligtelser	(15)	(15)
Gældsforpligtelser	320	157
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(67.547)</u>	<u>(59.749)</u>
	<u>4.064</u>	<u>18.833</u>
Bevægelser i året		
Primo	18.833	
Indregnet i resultatopgørelsen	(10.020)	
Indregnet direkte på egenkapitalen	<u>(4.749)</u>	
Ultimo	<u>4.064</u>	

13. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelse til Grundejernes Investeringsfond med 3,7 mio.kr. (2015: 3,3 mio. kr.). I 2015 er endvidere indregnet hensættelse mod tab på kautionsforpligtelse. Kautionsforpligtelsen er realiseret i 2016 og er finansieret ved optagelse af et langfristet banklån, der er etableret som ansvarlig lånekapital, jf. nedenfor.

14. Ansvarlig lånekapital

Selskabet har modtaget ansvarlig lånekapital med hovedstol på 30.016 t.kr. Den ansvarlige lånekapital står tilbage for almindelige kreditorer, således at lånekapitalen først fyldestgøres, når øvrige kreditorer er fyldestgjorte, men således at lånekapitalen fyldestgøres forud for indskudskapitalen.

Lånet kan ikke opsiges af långiver og henstår rente- og afdragsfri indtil 31.12.2019, hvorefter långiver kan opsiges lånet med 7 måneders varsel.

	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld
	for 12	for 12	12 måneder	efter 5 år
	måneder	måneder	2016	t.kr.
	2016	2015	t.kr.	t.kr.
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
15. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	30.016	0
Gæld til realkreditinstitutter	14.006	13.648	433.238	308.542
Anden gæld	<u>12.887</u>	<u>12.200</u>	<u>162.155</u>	<u>0</u>
	<u>26.893</u>	<u>25.848</u>	<u>625.409</u>	<u>308.542</u>

Noter

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
16. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	45	(168)
Ændring i tilgodehavender	(530)	1.163
Ændring i leverandørgæld mv.	(3.123)	(176)
	(3.608)	819

17. 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 21 år og en gennemsnitlig fast rente på 5,15%. Dagsværdien af aftalerne pr. 31.12.2016 er negativ med 174 mio.kr., heraf ca. 13 mio.kr. vedrørende kortfristede gældsforpligtelser. Dagsværdien af aftalerne er indregnet som en forpligtelse i balancen.

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
18. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	226	144

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger

Prioritetsgæld med restgæld på 447 mio.kr. er sikret ved pant i ejendomme samt driftsmidler og inventar til en bogført værdi på

t.kr.
729.700

Til sikkerhed for selskabets nettogæld med pengeinstitut, som pr. 31.12.2016 udgør en gæld på 219 mio.kr., samt forpligtelsen fra renteswaps på 174 mio.kr., er stillet følgende sikkerheder:

- Håndpant i ejerpantebreve på nom. 181,7 mio.kr. og skadesløsbreve på nom. 86,8 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar til bogført værdi	729.700
- Virksomhedspant nom. 5 mio.kr. i simple fordringer/varedebitorer, varelager, immaterielle rettigheder samt driftsmidler og inventar til bogført værdi	6.240
- Likvide beholdninger til bogført værdi	8.938

Ejerpantebreve, skadesløsbrev og virksomhedspant ligger sekundært til sikkerhed for A/S Eivind Dam Jensens mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2016 udgør en nettogæld på 30,1 mio.kr.

Noter

Til sikkerhed for A/S Eivind Dam Jensens mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2016 udgør en nettogæld på 30,1 mio.kr., har selskabet pantsat likvide beholdninger til en bogført værdi på

0

Til sikkerhed for A/S Eivind Dam Jensens mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2016 udgør en nettogæld på 30,1 mio.kr., har selskabet afgivet selvskyldnerkaution.

Selskabet har ubenyttede ejerpartebreve på nominal 1,1 mio.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgik frem til 31.05.2016 i en dansk sambeskatning med A/S Eivind Dam Jensen som administrationsskab. 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 frem til dette tidspunkt.

Sambeskatningen er ophævet 31.05.2016 som led i opsplitningen af koncernen.

20. 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

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

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv., nedskrivning af tilgodehavender samt hensættelse mod tab på kautionsforpligtelse overfor tilknyttede virksomheder.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet indtil 31.05.2016. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling 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:

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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.

Målingen foretages med udgangspunkt i budgettet for det kommende år. Budgettet normaliseres således, at de enkelte budgetposter korrigeres for udsving, der har engangskaraktter, 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 8), 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 lejerne indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Porteføljen af investerings ejendomme 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.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Leasingydelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.