



Bangs Gård A/S

Kongensgade 69
6700 Esbjerg
CVR-nr. 78514728

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.05.2023

Mads Dam Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	9
Balance pr. 31.12.2022	10
Egenkapitalopgørelse for 2022	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bangs Gård A/S
Kongensgade 69
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 78514728
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Lars-Erik Mors Larsen, formand
Søren Hampen Kristensen
Trine Mors Larsen

Direktion

Mads Dam Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30.05.2023

Direktion

Mads Dam Jensen

direktør

Bestyrelse

Lars-Erik Mors Larsen

formand

Søren Hampen Kristensen

Trine Mors Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bangs Gård A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bangs Gård A/S for regnskabsåret 01.01.2022- 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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 blandt andet 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.

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 herudover 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 30.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Kapitalen i selskabet er solgt til den nuværende ejer pr. 01.03.2022. I forbindelse med salget er efter aftale med selskabets finansieringskilder gennemført en rekonstruktion af selskabets finansiering. Rekonstruktionen omfatter dels annullation af selskabets renteswaps og dels akkordering af andel af selskabets gæld til tilknyttet virksomhed og en mindre andel af bankgælden.

Den økonomiske effekt af annullationen af renteswaps er indregnet fuldt ud i årsregnskabet for 2021, idet renteswaps indregnes løbende til dagsværdi, og dagsværdien pr. 31. december 2021 var fastsat til værdien af renteswaps efter gennemførelsen af rekonstruktionen i februar 2022.

Den økonomiske effekt af akkorderingen af gæld til den tilknyttede virksomhed og til banken er indregnet i årsregnskabet for 2022, idet akkorden er effektueret ultimo februar 2022 i forbindelse med gennemførelse af overdragelsen. Effekten af akkorden med den tilknyttede virksomhed er en indtægt på 21,3 mio.kr. og effekten af akkorden med banken er en indtægt på 0,5 mio.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat før dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør et overskud på 14,0 mio.kr. mod et overskud på 12,6 mio.kr. i 2021.

De finansielle udgifter udgør 11,8 mio.kr. mod 16,9 mio.kr. i 2021. Selskabet har finansielle indtægter på 22,1 mio.kr. mod 0 kr. i 2021. Posten indeholder indtægter ved akkorder med 21,8 mio.kr. som omtalt ovenfor.

Årets resultat efter dagsværdireguleringer, men før skat, resulterede i et overskud på 66,0 mio.kr. Heri indgår positive værdireguleringer af ejendomme med 41,7 mio.kr.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 64,1 mio.kr.

Reguleres for indtægten ved akkorden udgør årets resultat efter skat 42,3 mio. kr.

Selskabets egenkapital er positiv med 42,2 mio. kr. pr. 31. december 2022. Der er stillet ansvarlig lånekapital på 75 mio. kr. til rådighed for selskabet. Dermed udgør egenkapitalen og den ansvarlige lånekapital samlet 117,2 mio. kr. svarende til 24% i forhold til den samlede balance på 486,2 mio. kr. pr. 31. december 2022

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi efter den afkastbaserede metode, hvor der ved måling anvendes en række forudsætninger om ejendommens fremtidig driftsresultat samt krav til afkast.

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold, er afkastkravet på investeringsejendomme steget i løbet af 2022. Da aktiviteten på markedet for investeringsejendomme derudover har været lav i 3. og 4. kvartal 2022, er fastsættelse af et afkastkrav behæftet med væsentligt større usikkerhed sammenholdt med tidligere år.

Grundet de usikre markedsforhold er der knyttet større usikkerhed til opgørelse af ejendommens dagsværdi end sædvanligt. Der henvises til årsregnskabsnote 7, hvor den anvendte værdiansættelsesmetode, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse er beskrevet og specificeret.

Forventet udvikling

Forventninger til aktivitetsniveauet i 2023:

I 2022 er der igangsat konvertering af en række tomme erhvervslejemål til boliger, hvorfor der i løbet af 2023 og 2024 vil ske en væsentlig ændring af sammensætningen af selskabets portefølje. Konverteringerne forventes at medføre en væsentlig lavere tomgang samt medvirke til en væsentlig mindre konkurrencefølsom sammensætning af selskabets ejendomsportefølje.

De første konverterede boliglejemål er taget i brug og udlejet primo 2023. Den økonomiske effekt af konverteringen forventes først at være væsentlig i 2024.

Selskabet har sikret langsigtet finansiering af konverteringerne.

Herudover arbejder selskabet forsat med udviklingen af egne projekter, og det er forventningen, at der i datterselskabet påbegyndes byggeri på adressen Kongensgade 88 – 90, 6700 Esbjerg.

De igangsatte aktiviteter understøtter den positive udvikling i lokalområdet og understøtter ønsket om øget bosætning i Esbjerg Indre By.

Forventninger til økonomisk udvikling i 2023:

På grund af de omfattende ombygninger af ejendomme, som beskrevet ovenfor, er en række lejemål taget ud af drift i 2023, ligesom selskabet i forbindelse med konverteringerne udfører en række vedligeholdelsesarbejder på ejendommene. Selskabet forventer på baggrund heraf et mindre underskud i 2023.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		16.227	15.282
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		41.724	(57.394)
Personaleomkostninger	2	(2.180)	(2.574)
Af- og nedskrivninger	3	(35)	(99)
Driftsresultat		55.736	(44.785)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(44)	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4	21.316	0
Andre finansielle indtægter	5	798	2
Andre finansielle omkostninger	6	(11.848)	(16.856)
Resultat før skat		65.958	(61.639)
Skat af årets resultat	7	(1.814)	13.411
Årets resultat		64.144	(48.228)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		10.000	0
Overført resultat		54.144	(48.228)
Resultatdisponering		64.144	(48.228)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Investeringsejendomme		459.588	430.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20	25
Materielle aktiver	8	459.608	430.025
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		36	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.280	0
Andre tilgodehavender		5.505	5.165
Finansielle aktiver	9	21.821	5.165
Anlægsaktiver		481.429	435.190
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		977	415
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.930	0
Andre tilgodehavender		1.405	115
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	8
Periodeafgrænsningsposter		389	446
Tilgodehavender		4.701	984
Likvide beholdninger		61	0
Omsætningsaktiver		4.762	984
Aktiver		486.191	436.174

Passiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital		25.100	25.100
Overført overskud eller underskud		7.074	(47.070)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000	0
Egenkapital		42.174	(21.970)
Udskudt skat		1.864	650
Andre hensatte forpligtelser	10	5.642	5.346
Hensatte forpligtelser		7.506	5.996
Ansvarlig lånekapital	11	75.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		336.753	316.779
Bankgæld		0	30.016
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	21.599
Langfristede gældsforpligtelser	12	411.753	368.394
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	12	0	34.828
Bankgæld		4.980	40.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.482	1.020
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.598	119
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	296
Skyldige sambeskatningsbidrag		600	0
Anden gæld		8.098	7.441
Kortfristede gældsforpligtelser		24.758	83.754
Gældsforpligtelser		436.511	452.148
Passiver		486.191	436.174
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	25.100	(47.070)	0	(21.970)
Årets resultat	0	54.144	10.000	64.144
Egenkapital ultimo	25.100	7.074	10.000	42.174

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi efter den afkastbaserede metode, hvor der ved måling anvendes en række forudsætninger om ejendommens fremtidig driftsresultat samt krav til afkast.

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold, er afkastkravet på investeringsejendomme steget i løbet af 2022. Da aktiviteten på markedet for investeringsejendomme derudover har været lav i 3. og 4. kvartal 2022, er fastsættelse af et afkastkrav behæftet med væsentligt større usikkerhed sammenholdt med tidligere år.

Grundet de usikre markedsforhold er der knyttet større usikkerhed til opgørelse af ejendommens dagsværdi end sædvanligt. Der henvises til årsregnskabsnote 7, hvor den anvendte værdiansættelsesmetode, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse er beskrevet og specificeret.

2 Personaleomkostninger

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	2.005	2.372
Pensioner	141	160
Andre omkostninger til social sikring	34	42
	2.180	2.574
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	6

3 Af- og nedskrivninger

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	35	99
	35	99

4 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter omfatter gældseftergivelse fra tidligere moderselskab og er del af en samlet ordning med andre kreditorer.

5 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	287	0
Renteindtægter i øvrigt	1	2
Øvrige finansielle indtægter	510	0
	798	2

6 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.530	0
Renteomkostninger i øvrigt	4.502	16.856
Dagsværdireguleringer	717	0
Øvrige finansielle omkostninger	99	0
	11.848	16.856

7 Skat af årets resultat

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	600	(8)
Ændring af udskudt skat	1.214	(13.375)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(28)
	1.814	(13.411)

8 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	471.876	902
Tilgange	3.864	30
Afgange	(14.740)	(31)
Kostpris ultimo	461.000	901
Af- og nedskrivninger primo	(41.876)	(877)
Årets nedskrivninger	41.724	0
Årets afskrivninger	0	(35)
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	(1.260)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	31
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.412)	(881)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	459.588	20

Selskabets investeringsejendomme måles pr. 31.12.2022 til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede

model. Ejendommene blev pr. 31.12.2021 målt til dagsværdi på baggrund af vilkårene i overdragelsesaftale mellem sælger og køber i forbindelse med salg af aktier i selskabet i februar 2022. Målingen af ejendommene pr. 31.12.2022 har resulteret i opskrivning af ejendommene med netto 41,7 mio.kr. Ejendommene er herefter pr. 31.12.2022 akkumuleret nedskrevet med netto 0,2 mio.kr.

Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 5,87%. En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 18,5 mio. kr. En reduktion af det gennemsnitlige afkastkrav med 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 20,2 mio. kr.

Selskabets investeringsejendomme opdeles i følgende kategorier:

Afkastbaserede ejendomme:

- Boligejendomme
- Blandede bolig- og erhvervsnejendomme
- Erhvervsnejendomme

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

	Bolig- ejendomme t.kr.	Blandet bolig- og erhvervs- ejendomme t.kr.	Erhvervs- ejendomme t.kr.	I alt afkast- baserede ejendomme t.kr.	Projekt- ejendomme t.kr.	I alt investerings- ejendomme t.kr.
Regnskabsmæssig værdi	82.697	156.641	202.250	441.588	18.000	459.588
Normaliseret driftsresultat	3.747	8.875	13.443	26.065		
Beliggenhed, fortrinsvis	Esbjerg City	Esbjerg City	Esbjerg			
Anvendt afkastkrav	4,5-5,0%	4,5-6,75%	6,25-7,5%			
Vejet gennemsnit af anvendt afkastkrav	4,57%	5,69%	6,55%	5,87%		
Udlejningsprocent	95%	86%	87%			

Dagsværdien fremkommer på baggrund af ejendommens normaliserede nettoresultater (budgetteret bruttohusleje fratrukket omkostninger til drift og administration) og et til ejendommene individuelt fastsat afkastkrav. Den af afkastkravet afledte dagsværdi tillægges herefter deposita og fratrækkes eventuel tomgangsleje (12 måneders leje), ligesom eventuelle rabataftaler fratrækkes. Ejendommens beregnede værdi vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede værdi. For yderligere oplysninger henvises til beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis for investeringsejendomme.

Selskabet har i tidligere år realiseret skattemæssige underskud, der pr. 31. december 2022 udgør 156 mio. kr. Den positive likviditetseffekt selskabet har, som følge af de skattemæssige fremførbare underskud, er ikke indregnet (tillagt) i værdisætningen af investeringsejendommene, da værdisætningen sker på baggrund af afkastkrav og ikke en konkret DCF-opgørelse.

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

Projektejendomme:

Porteføljen af investeringsejendomme indeholder ejendomme, som ikke kan måles baseret på 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.

9 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	0	0	5.165
Tilgange	80	16.280	340
Kostpris ultimo	80	16.280	5.505
Andel af årets resultat	(44)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(44)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36	16.280	5.505

Andre tilgodehavender omfatter indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kongensgade Holding ApS	Esbjerg	ApS	100,00
TE Bangs Gård ApS	Esbjerg	ApS	100,00

10 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelse til Grundejernes Investeringsfond med 5,6 mio.kr. (2021: 5,3 mio.kr.)

11 Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital omfatter gæld til selskabets moderselskab.

12 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2022 t.kr.
Ansvarlig lånekapital	0	75.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	435	336.753	336.753
Anden gæld	34.393	0	0
	34.828	411.753	336.753

13 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i perioden 01.01.-28.02.2022 i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 08.11.2017 1 ApS som administrationselskab, og i perioden 01.03.-31.12.2022 i en dansk sambeskatning med Epsilon Esbjerg ApS som administrationselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabernes årsregnskaber.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på 337 mio.kr. er sikret ved pant i ejendomme samt driftsmidler og inventar til en bogført værdi på 460 mio.kr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut, som pr. 31.12.2022 udgør en gæld på 5 mio.kr. er stillet følgende sikkerheder:

- Håndpant i ejerpantebreve på nom. 172 mio.kr. og skadesløsbreve på nom. 81 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar til bogført værdi 460 mio.kr.
- Virksomhedspant nom. 5 mio.kr. i simple fordringer/varedebitorer, varelager, immaterielle rettigheder samt driftsmidler og inventar til bogført værdi 1 mio.kr.
- Likvide beholdninger til bogført værdi 0 mio.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Indtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Indtægter 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.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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 indgår i perioden 01.01.-28.02.2022 i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 08.11.2017 1 ApS som administrationsselskab, og i perioden 01.03.-31.12.2022 i en dansk sambeskatning med Epsilon Esbjerg ApS som administrationsselskab. En aktuel dansk selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages

lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsat individuelt på baggrund af den afkastbaserede metode. 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, hvorefter deposita tillægges. For så vidt angår tomme lejemål reduceres den enkelte ejendoms værdi med et beløb svarende til 12 måneders husleje. 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 baseret på afkast. Denne gruppe af ejendomme omfatter grunde samt ejendomme, hvor udlejningsprocenten er lav. Disse ejendomme er vist som projektejendomme. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre

værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

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

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Varer under fremstilling: Regnskabsposten indeholder ejendomme (jord) til brug for byggeprojekt og værdi af byggeprojekt. Regnskabsposten måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 § 120.

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.