



## Bangs Gård A/S

Skolegade 41, 1.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 78514728

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.09.2020

---

**Mads Dam Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	10
Balance pr. 31.12.2019	11
Egenkapitalopgørelse for 2019	13
Pengestrømsopgørelse for 2019	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	22

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 78514728  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Jan Rasmussen, formand  
Mia Dam Karkov  
Flemming Kühl  
Mads Dam Jensen

## Direktion

Mads Dam Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14.09.2020

## Direktion

**Mads Dam Jensen**

## Bestyrelse

**Jan Rasmussen**  
formand

**Mia Dam Karkov**

**Flemming Kühl**

**Mads Dam Jensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Bangs Gård A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bangs Gård A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. Fejlinformationer 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 14.09.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Henrik Harbo Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19699

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	18.987	22.158	43.575	48.583	48.544
Driftsresultat	(62.568)	17.022	9.254	(19.403)	17.359
Resultat af finansielle poster	(17.014)	(16.971)	(29.334)	(24.398)	(125.775)
Årets resultat	(96.259)	(6.210)	(15.492)	(33.782)	(107.801)
Balancesum	520.364	704.760	720.726	748.571	777.687
Investeringer i materielle aktiver	4.632	3.753	3.848	3.807	13.185
Egenkapital	(116.090)	15.787	21.053	(154.396)	(103.776)
Gns. investeret kapital inklusiv goodwill	616.083	647.890	710.987	726.496	755.062
<b>Nøgletal</b>					
Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%)	-10,2	2,6	1,3	-2,7	2,3
Soliditetsgrad (%)	-22,1	2,2	2,9	-20,6	-13,3

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)

$\frac{\text{EBITA} * 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$

Gns. investeret kapital inkl. goodwill

### Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Samlede aktiver

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.



### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat udgør et underskud på 63 mio.kr. mod et tilsvarende overskud på 17 mio.kr. i 2018.

Idet en større del af selskabets ejendomsportefølje udgøres af ejendomme, der helt eller delvist udlejes til detailmarkedet, har selskabet foretaget en nedskrivning af værdien heraf med 78 mio.kr. Der har ved vurderingen af denne nedskrivning medvirket ekstern statsaut. ejendomsmægler og valuar.

De finansielle udgifter udgør netto 17 mio.kr., hvilket er uændret fra 2018.

Årets drift resulterede i et underskud før skat på 80 mio.kr., primært som følge af den foretagne nedskrivning af værdien på selskabets investeringsejendomme.

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 96 mio.kr. Resultat efter skat er påvirket negativt af et ændret skøn i forbindelse med opgørelse af selskabets udskudte skat jf. omtalen heraf i note 3.

Ledelsens forventning til 2019 var et resultat efter skat på kr. 0 før regulering af ejendomme til dagsværdi. Før værdireguleringer udgør årets resultat et underskud på 1,5 mio.kr., hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabet har afdækket sine renteforpligtelser ved indgåelse af renteswaps, som pr. balancedagen havde en negativ dagsværdi på 194 mio. kr. Da afdækningen er sket i danske kroner vil disse renteswaps udløbe med en dagsværdi på kr. 0. Idet der fortsat er en restløbetid på 18 år på de indgåede aftaler, og da der ikke aktuelt er udsigt til stigende renteniveauer, er ledelsen i dialog med selskabets finansielle samarbejdspartnere om en retablering af selskabets kapitalforhold.

Som følge af de indgåede swapaftaler er selskabets renterisiko forholdsvis lav. En rentestigning på 0,5 % påvirker således kun resultatet før skat negativt med 0,6 mio.kr.

Selskabets egenkapital er negativ med 116 mio.kr. pr. 31. december 2019. Selskabet har dermed tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Som det fremgår ovenfor er ledelsen i dialog med selskabets finansielle samarbejdspartnere om en retablering af selskabets kapitalforhold.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Som følge af usikkerheden i udviklingen i detailhandlen har selskabets ledelse valgt at lade investeringsejendommene vurdere af ekstern statsaut. ejendomsmægler og valuar. Dette har resulteret i en nedskrivning på 78 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommenes forventede nettoindtjening og fastsatte afkastkrav, der er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Udbruddet af Coronavirus (Covid 19) i foråret 2020 har påvirket de globale finansielle markeder. De aktuelle vilkår vedrørende Covid 19 betyder, at ejendomsmarkedet står overfor hidtil usete omstændigheder. Værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. ultimo 2019 er derfor underlagt væsentlig usikkerhed.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer at realisere et underskud før skat i 2020 på ca. 4 mio.kr. Der er i forventningerne ikke indregnet regulering af ejendomme til dagsværdi. For yderligere beskrivelse af ledelsens forventninger til 2020

henvises til årsrapportens note 1. Der er i forventningerne til 2020 foretaget hensættelse til forventede eftervirkninger af Covid19.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Efter balancedagen er selskabets aktiviteter påvirket af virkningerne af Covid19 udbruddet.

I første række er der givet henstand til en række lejere, og på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet pågår der fortsat afklaring af, i hvilket omfang disse lejere får dækning for husleje i de offentlige hjælpepakker.

Det er ledelsens vurdering, at der er en vis risiko for, at udbruddet vil medføre opsigelse af lejemål, men omfanget heraf er i det væsentligste afhængig af, hvorledes udbruddet udvikler sig.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>18.987</b>	<b>22.158</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(78.129)	(1.772)
Personaleomkostninger	4	(3.302)	(3.232)
Af- og nedskrivninger	5	(124)	(132)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(62.568)</b>	<b>17.022</b>
Andre finansielle indtægter		10	37
Andre finansielle omkostninger	6	(17.024)	(17.008)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(79.582)</b>	<b>51</b>
Skat af årets resultat	7	(16.353)	(118)
<b>Resultat af fortsættende aktiviteter</b>		<b>(95.935)</b>	<b>(67)</b>
<b>Resultat af ophørte aktiviteter</b>	8	(324)	(6.143)
<b>Årets resultat</b>	9	<b>(96.259)</b>	<b>(6.210)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Investeringsjendomme		493.800	597.632
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		163	429
<b>Materielle aktiver</b>	10	<b>493.963</b>	<b>598.061</b>
Andre tilgodehavender		4.383	4.106
<b>Finansielle aktiver</b>	11	<b>4.383</b>	<b>4.106</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>498.346</b>	<b>602.167</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.113	1.894
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	64
Andre tilgodehavender	12	20.848	7.205
Periodeafgrænsningsposter	13	57	440
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.018</b>	<b>9.603</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.018</b>	<b>9.603</b>
<b>Aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter</b>	8	<b>0</b>	<b>92.990</b>
<b>Aktiver</b>		<b>520.364</b>	<b>704.760</b>

**Passiver**

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital	14	25.100	25.100
Overført overskud eller underskud		(141.190)	(9.313)
<b>Egenkapital</b>		<b>(116.090)</b>	<b>15.787</b>
Udskudt skat	15	15.644	254
Andre hensatte forpligtelser	16	3.681	3.941
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>19.325</b>	<b>4.195</b>
Gæld til realkreditinstitutter		336.032	349.231
Bankgæld		30.016	30.016
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.637	19.677
Anden gæld		180.691	145.420
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	17	<b>567.376</b>	<b>544.344</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	17	15.562	14.012
Bankgæld		23.072	61.029
Leverandører af varer og tjenesteydelser		944	2.287
Gæld til tilknyttede virksomheder		41	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		963	959
Anden gæld		9.171	10.608
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>49.753</b>	<b>88.895</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>617.129</b>	<b>633.239</b>
<b>Forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter</b>	8	0	51.539
<b>Passiver</b>		<b>520.364</b>	<b>704.760</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Ændring i regnskabsmæssige skøn	3		
Finansielle instrumenter	19		
Eventualforpligtelser	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	22		
Koncernforhold	23		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	25.100	(9.313)	15.787
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(35.618)	(35.618)
Årets resultat	0	(96.259)	(96.259)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>25.100</b>	<b>(141.190)</b>	<b>(116.090)</b>

# Pengestrømsopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Driftsresultat		(62.568)	17.022
Af- og nedskrivninger		124	132
Andre hensatte forpligtelser		(260)	118
Ændringer i arbejdskapital	18	(15.154)	4.238
Dagsværdireguleringer af ejendomme		78.129	1.772
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>271</b>	<b>23.282</b>
Modtagne finansielle indtægter		10	37
Betalte finansielle omkostninger		(17.024)	(17.008)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>(16.743)</b>	<b>6.311</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(4.632)	(3.753)
Salg af materielle aktiver		30.479	4.287
Tilgang Grundejernes Investeringsfond		(277)	(378)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>25.570</b>	<b>156</b>
Afdrag på lån mv.		(11.997)	(626)
Pengestrømme vedrørende afhændede aktiviteter		0	675
Likvider primo, vedrørende afhændede aktiviteter		0	10.792
Regulering til likviditet vedr. ophørende aktiviteter		(324)	0
Nettolikviditet vedr. ophørte aktiviteter opgjort 01.01.2019		41.451	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>29.130</b>	<b>10.841</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>37.957</b>	<b>17.308</b>
Likvider primo		(61.029)	(78.337)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(23.072)</b>	<b>(61.029)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Kortfristet gæld til banker		(23.072)	(61.029)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(23.072)</b>	<b>(61.029)</b>

# Noter

## 1 Going concern

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

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

Fokuspunkterne skal sikre fokus på selskabets kerneforretning, som er drift og udvikling af selskabets investeringsejendomme. Fokuspunkterne indeholder bl.a. målsætninger om større uafhængighed af eksterne finansieringskilder samt sikring af mere stabilt indtjeningsniveau.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi jævnfør beskrivelsen heraf i anvendt regnskabspraksis. Udbruddet af Coronavirus (Covid 19) i foråret 2020 har påvirket de globale finansielle markeder. De aktuelle vilkår vedrørende Covid 19 betyder, at ejendomsmarkedet står overfor hidtil usete omstændigheder. Værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. ultimo 2019 er derfor underlagt væsentlig usikkerhed.

## 3 Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har en betydelig udskudt indkomst hidrørende fra porteføljen af investeringsejendomme. Selskabet har samtidig betydelige fremførbare skattemæssige underskud, der hidtil har været modregnet i den udskudte avance på ejendommene, idet ledelsen har skønnet, at selskabet ikke ville blive ramt af begrænsning i underskudsfremførsel. I 2019 har ledelsen ændret dette skøn, hvorfor der ultimo 2019 er afsat udskudt skat med 15,6 mio.kr. ud fra et skøn om, at der vil kunne ske begrænsning i underskudsmodregning.

## 4 Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gager og lønninger	3.091	2.966
Pensioner	192	247
Andre omkostninger til social sikring	19	19
	<b>3.302</b>	<b>3.232</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>6</b>	<b>6</b>

	<b>Ledelses-</b>	<b>Ledelses-</b>
	<b>vederlag</b>	<b>vederlag</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	1.147	1.321
	<b>1.147</b>	<b>1.321</b>



**5 Af- og nedskrivninger**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	124	132
	<b>124</b>	<b>132</b>

**6 Andre finansielle omkostninger**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	17.012	17.004
Øvrige finansielle omkostninger	12	4
	<b>17.024</b>	<b>17.008</b>

**7 Skat af årets resultat**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Aktuel skat	963	0
Ændring af udskudt skat	15.390	118
	<b>16.353</b>	<b>118</b>

**8 Ophørte aktiviteter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Bruttofortjeneste	0	21.433
Personaleomkostninger	0	(16.616)
Af- og nedskrivninger	0	(2.600)
Finansielle omkostninger	(324)	(1.396)
Nedskrivning til nettorealisationsværdi	0	(8.696)
<b>Resultat før skat af ophørte aktiviteter</b>	<b>(324)</b>	<b>(7.875)</b>
Skat af resultat af ophørte aktiviteter	0	1.732
<b>Resultat efter skat af ophørte aktiviteter</b>	<b>(324)</b>	<b>(6.143)</b>
Materielle anlægsaktiver	0	85.208
Varelager	0	745
Tilgodehavender	0	6.611
Likvider	0	426
<b>Aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>92.990</b>
Bankgæld	0	46.181
Leverandørgæld	0	2.752
Anden gæld	0	1.395
Forudbetalinger	0	1.211
<b>Forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>51.539</b>

**9 Forslag til resultatdisponering**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Overført resultat	(96.259)	(6.210)
	<b>(96.259)</b>	<b>(6.210)</b>

## 10 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	479.532	1.257
Tilgange	4.545	87
Afgange	(21.139)	(310)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>462.938</b>	<b>1.034</b>
Opskrivninger primo	118.100	0
Årets opskrivninger	(78.129)	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(9.109)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>30.862</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(828)
Årets afskrivninger	0	(152)
Tilbageførsel ved afgang	0	109
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(871)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>493.800</b>	<b>163</b>
Indregnede renter	3.753	0

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi baseret på DCF-metoden. Målingen af ejendommene i 2019 har resulteret i nedskrivninger for netto 78 mio.kr. Ejendommene er pr. 31.12.2019 akkumuleret opskrevet netto med 31 mio.kr. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,69% mod 5,65% i 2018. En ændring af afkastkravet med gennemsnitligt 0,25%-point vil påvirke den samlede dagsværdi med ca 24. mio.kr. i op- eller nedadgående retning.

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

### Afkastbaserede ejendomme

Boligejendomme

Blandede bolig- og erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme

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

Dagsværdien fremkommer på baggrund af ejendommenes 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 forudbetalt leje og fratrækkes eventuel tomgangsleje og omkostninger til genudlejning. For yderligere oplysninger henvises til beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis for investeringsejendomme.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

### Projektejendomme

Porteføljen af investeringsejendomme indeholder ejendomme, som ikke kan måles baseret på afkast. 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 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	86.100	171.400	191.700	449.200	44.600	493.800
Udvikling dagsværdiregulering	4.795	(30.665)	(48.635)	(74.505)	(3.661)	(78.166)
Normaliseret driftsresultat	4.324	9.774	13.248	27.346		
Beliggenhed, fortrinsvis	Esbjerg City	Esbjerg City	Esbjerg			
Anvendt afkastkrav	4,25-4,75%	5,0-6,0%	6,5-9,5%			
Vejet gennemsnit af anvendt afkastkrav	4,45%	5,45%	6,46%	5,69%		
Udlejningsprocent, areal	85%	84%	73%			

## 11 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	4.106
Tilgange	277
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.383</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.383</b>

## 12 Andre tilgodehavender

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Øvrige tilgodehavender	20.848	7.205
	<b>20.848</b>	<b>7.205</b>

I andre tilgodehavender indgår deponeringskonti i forbindelse med salg af ejendomme på i alt 20.331 t.kr. (2018: 4.621 t.kr.)

## 13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

## 14 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
Aktiekapital	25.100.000	1	25.100
	<b>25.100.000</b>		<b>25.100</b>

**15 Udskudt skat**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Materielle aktiver	42.255	63.952
Hensatte forpligtelser	(7)	(6)
Forpligtelser	(123)	(119)
Fremførbare skattemæssige underskud	(26.481)	(63.573)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>15.644</b>	<b>254</b>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	254	(129)
Indregnet i resultatopgørelsen	15.390	118
Indregnet direkte på egenkapitalen	0	265
<b>Ultimo</b>	<b>15.644</b>	<b>254</b>

**16 Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelse til Grundejernes Investeringsfond med 3,7 mio.kr. (2018: 3,9 mio.kr.)

**17 Langfristede forpligtelser**

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.967	764	336.032	303.213
Bankgæld	0	0	30.016	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	20.637	0
Anden gæld	13.595	13.248	180.691	0
	<b>15.562</b>	<b>14.012</b>	<b>567.376</b>	<b>303.213</b>

**18 Ændring i arbejdskapital**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Ændring i tilgodehavender	(12.415)	3.385
Ændring i leverandørgæld mv.	(2.739)	853
	<b>(15.154)</b>	<b>4.238</b>

**19 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 18 år og en gennemsnitlig fast rente på 5,15%. Dagsværdien af aftalerne pr. 31.12.2019 er negativ med 194 mio.kr., heraf ca. 13,6 mio.kr. vedrørende kortfristede gældsforpligtelser.

Dagsværdien af aftalerne er indregnet som en forpligtelse i balancen.

## 20 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 08.11.2017 1 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på 336 mio.kr. er sikret ved pant i ejendomme samt driftsmidler og inventar til en bogført værdi på 494 mio.kr.

Til sikkerhed for selskabets nettogæld med pengeinstitut, som pr. 31.12.2019 udgør en gæld på 53 mio.kr., samt forpligtelsen fra renteswaps på 194 mio.kr., er stillet følgende sikkerheder:

- Håndpant i ejerpantebreve på nom. 174 mio.kr. og skadesløsbreve på nom. 81 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar til bogført værdi 494 mio.kr.
- Virksomhedspant nom. 5 mio.kr. i simple fordringer/varedebitorer, varelager, immaterielle rettigheder samt driftsmidler og inventar til bogført værdi 1,3 mio.kr.
- Likvide beholdninger til bogført værdi 0 mio.kr.

Ejerpantebreve, skadesløsbrev og virksomhedspant ligger sekundært til sikkerhed for tidligere moderselskabs mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2019 udgør en nettogæld på 22,3 mio.kr.

Til sikkerhed for tidligere moderselskabs mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2019 udgør en nettogæld på 22,3 mio.kr., har selskabet afgivet selvskyldnerkaution.

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

I regnskabsposten andre tilgodehavender indgår deponerede midler med 20,3 mio.kr. i forbindelse med ekspedition af ejendomshandler.

## Garantier

Selskabets pengeinstitut har afgivet garantier overfor realkreditinstitut i forbindelse med refinansiering af ejendomme. Garantier udgør 63 mio. kr. pr. 31.12.2019.

## 22 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

## 23 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Holdingselskabet af 8.11.2017 1 ApS, Esbjerg

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Holdingselskabet af 8.11.2017 1 ApS, Esbjerg

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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.

## Ophørte aktiviteter

Ophørte aktiviteter er væsentlige forretningsområder eller geografiske områder, der i henhold til en samlet plan er afhændet, lukket eller opgivet eller er besluttet afhændet, lukket eller opgivet, og som kan udskilles fra virksomhedens øvrige aktiviteter.

Resultatet af ophørte aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, der består af resultatet efter skat for den pågældende aktivitet og eventuelle gevinster eller tab ved dagsværdiregulering eller salg af de aktiver og forpligtelser, der er tilknyttet aktiviteten.

Aktiver, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter. Forpligtelser, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

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

### Nettoomsætning

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

**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 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 er sambeskattet med Holdingselskabet af 8.11.2017 1 ApSen aktuelle danske 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:

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.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører opførelsesperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi baseret på DCF-metoden. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, dvs. inkl. tomgang og mulig konvertering af lejemål, 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. m<sup>2</sup> pr. ejendom.

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav, hvorefter deposita og forudbetalt leje tillægges. For så vidt angår tomme lejemål reduceres den enkelte ejendoms værdi med et beløb svarende til 12-18 måneders husleje. For boligejendomme reduceres dog kun med 6 måneders husleje. Herudover reduceres værdien med skønnede omkostninger til genudlejning. For lejemål, hvor der er indregnet en konvertering til andet formål, reduceres den beregnede værdi med de investeringer, der er nødvendige for at gennemføre konverteringen. Omkostninger til reparationer og vedligeholdelse udgiftsføres i takt med afholdelsen.

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

Porteføljen af investeringsjendomme 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 i note 10. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen. Ejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til

en forsigtig opgjort markedsværdi.

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

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende 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.

### **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.