

E. Bank Lauridsen Holding A/S

CVR-nr. 83336013

Øresundsvej 7

6715 Esbjerg N

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.04.2016

Dirigent

Navn: Erik Bank Lauridsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	13
Balance pr. 31.12.2015	14
Egenkapitalopgørelse for 2015	16
Noter	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

E. Bank Lauridsen Holding A/S
Øresundsvej 7
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 83336013
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 76 14 08 44
Telefax: 76 14 08 45
Hjemmeside: www.ebanklauridsen.dk
E-mail: info@ebanklauridsen.dk

Bestyrelse

Dorte Lauridsen, formand
Erik Bank Lauridsen
Jesper Kristensen

Direktion

Erik Bank Lauridsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for E. Bank Lauridsen Holding 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22.04.2016

Direktion

Erik Bank Lauridsen

Bestyrelse

Dorte Lauridsen
formand

Erik Bank Lauridsen

Jesper Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i E. Bank Lauridsen Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for E. Bank Lauridsen Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til en aktionær, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Lånet er tilbagebetalt i regnskabsåret.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Esbjerg, den 22.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

Leon Vad Christensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter fabrikation og handel samt investering i finansielle aktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift resulterede i et overskud før skat på 41.302 t.kr. mod et overskud på 19.632 t.kr. i 2014. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Selskabet egenkapital udgør 243 mio.kr., efter disponering af årets resultat, mod 207 mio.kr. ultimo 2014.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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 6.

Den foretagne måling har netto resulteret i en positiv værdiregulering i 2015 på 5.377 t.kr. sammenlignet med en positiv regulering på 455 t.kr. i 2014.

Investeringsejendomme er samlet værdiansat til 230 mio.kr. ultimo 2015. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør mellem 5 og 7,75%. Afkastkravet opgøres differentieret alt afhængig af beliggenhed af de enkelte ejendomme.

De beregnede afkastbaserede dagsværdier vurderes ifølge den anvendte regnskabspraksis efterfølgende individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og immaterielle 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 og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver, omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

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

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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	5 år
---	------

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

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 kursværdi.

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		8.533.433	6.131.752
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.377.159	454.872
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(437.547)	(23.235)
Personaleomkostninger	1	(4.851.908)	(3.984.102)
Af- og nedskrivninger	2	(139.574)	(53.745)
Driftsresultat		8.481.563	2.525.542
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.658.669	534.454
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		26.764.245	11.715.785
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		7.716.369	9.590.993
Andre finansielle indtægter	3	317.240	361.609
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(1.247.166)
Andre finansielle omkostninger	4	(3.636.399)	(3.849.512)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		41.301.687	19.631.705
Skat af ordinært resultat	5	(2.994.248)	(1.956.065)
Årets resultat		38.307.439	17.675.640
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		10.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(18.437.286)	12.250.239
Overført resultat		46.744.725	425.401
		38.307.439	17.675.640

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		229.772.754	219.198.411
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		482.471	337.794
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	2.831.706
Materielle anlægsaktiver	6	<u>230.255.225</u>	<u>222.367.911</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.024.437	7.275.274
Kapitalandele i associerede virksomheder		66.546.937	85.989.883
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.026.022	3.535.860
Andre værdipapirer og kapitalandele		84.674.828	89.980.780
Andre tilgodehavender		1.834.459	1.572.917
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>171.106.683</u>	<u>188.354.714</u>
Anlægsaktiver		<u>401.361.908</u>	<u>410.722.625</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		332.462	387.232
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.491.752	3.216.376
Andre tilgodehavender	8	2.331.609	2.770.641
Tilgodehavende selskabsskat		457.628	130.313
Tilgodehavender		<u>6.613.451</u>	<u>6.504.562</u>
Likvide beholdninger		<u>10.568.933</u>	<u>10.874.302</u>
Omsætningsaktiver		<u>17.182.384</u>	<u>17.378.864</u>
Aktiver		<u>418.544.292</u>	<u>428.101.489</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	9	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		22.696.097	39.747.080
Overført overskud eller underskud		209.418.683	161.362.870
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000.000	5.000.000
Egenkapital		<u>242.614.780</u>	<u>206.609.950</u>
Udskudt skat	10	7.919.000	4.522.000
Hensatte forpligtelser		<u>7.919.000</u>	<u>4.522.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		133.184.632	97.159.251
Anden gæld		3.582.695	2.291.644
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>136.767.327</u>	<u>99.450.895</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	3.627.917	1.551.776
Kreditinstitutter i øvrigt		24.726	87.415.573
Modtagne forudbetalinger fra kunder		631.351	353.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser		336.097	266.607
Gæld til tilknyttede virksomheder		388.961	411.490
Gæld til associerede virksomheder		1.371.019	1.329.242
Anden gæld	12	24.863.114	26.190.344
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>31.243.185</u>	<u>117.518.644</u>
Gældsforpligtelser		<u>168.010.512</u>	<u>216.969.539</u>
Passiver		<u>418.544.292</u>	<u>428.101.489</u>
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret	15		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	39.747.080	161.362.870	5.000.000	206.609.950
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Værdireguleringer	0	0	1.713.840	0	1.713.840
Øvrige egenkapitalposter	0	1.386.303	0	0	1.386.303
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(402.752)	0	(402.752)
Årets resultat	0	(18.437.286)	46.744.725	10.000.000	38.307.439
Egenkapital ultimo	500.000	22.696.097	209.418.683	10.000.000	242.614.780

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	4.495.585	3.711.158
Pensioner	314.225	239.426
Andre omkostninger til social sikring	42.098	33.518
	4.851.908	3.984.102
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	78.502	53.745
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	61.072	0
	139.574	53.745
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	241.905
Renteindtægter i øvrigt	9.503	53.064
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	306.698	66.437
Rentegodtgørelse vedrørende betalte acontoskatter	1.039	203
	317.240	361.609
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	36.515	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.568.753	1.891.103
Øvrige finansielle omkostninger	2.031.131	1.958.409
	3.636.399	3.849.512
	2015	2014
	kr.	kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	3.211.000	2.116.900
Regulering vedrørende tidligere år	0	4.273
Effekt af ændrede skattesatser	(216.752)	(165.108)
	2.994.248	1.956.065

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Forudbetalin- ger for mate- rielle anlægs- aktiver kr.
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	195.071.799	916.613	2.831.706
Overførsler	2.831.706	0	(2.831.706)
Tilgange	3.858.578	223.179	0
Afgange	(1.493.100)	(56.250)	0
Kostpris ultimo	200.268.983	1.083.542	0
Opskrivninger primo	24.126.612	0	0
Årets opskrivninger	5.377.159	0	0
Opskrivninger ultimo	29.503.771	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(578.819)	0
Årets afskrivninger	0	(78.502)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	56.250	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(601.071)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	229.772.754	482.471	0

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,2% pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 16,2 mio.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Retail- og kontorejendomme beliggende i Esbjerg 5,75 - 6,25%
- Boligejendomme beliggende i Esbjerg 6,0 - 6,25%
- Boligejendomme beliggende i Århus 5%
- Industri- og logistikejendomme beliggende i Esbjerg 7,25%
- Industri- og logistikejendomme beliggende på Fanø 7,75%

Vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 11,0 mio.kr.

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgodeha- vender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdis- papirer og kapitalandele kr.
7. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	5.142.388	48.375.689	3.535.860	80.302.137
Tilgange	0	800.000	5.490.162	40.301.035
Afgange	(1.425.000)	0	0	(48.509.597)
Kostpris ultimo	3.717.388	49.175.689	9.026.022	72.093.575
Opskrivninger primo	2.132.886	37.614.194	0	9.678.643
Valutakursreguleringer	0	(17.800)	0	0
Egenkapitalreguleringer	90.494	1.313.609	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	(103.088)	0	0
Andel af årets resultat	1.658.669	26.867.333	0	0
Udbytte	0	(48.303.000)	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	2.902.610
Tilbageførsel ved afgang	1.425.000	0	0	0
Opskrivninger ultimo	5.307.049	17.371.248	0	12.581.253
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.024.437	66.546.937	9.026.022	84.674.828

Noter

	Andre tilgo- dehavender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.572.917
Tilgange	261.542
Afgange	0
Kostpris ultimo	1.834.459
Opskrivninger primo	0
Valutakursreguleringer	0
Egenkapitalreguleringer	0
Afskrivninger på goodwill	0
Andel af årets resultat	0
Udbytte	0
Dagsværdireguleringer	0
Tilbageførsel ved afgange	0
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.834.459

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Dattervirksomheder:			
E.B.L. II ApS	Esbjerg	ApS	100,00
E.B.L. III ApS	Esbjerg	ApS	100,00
Concens A/S	Esbjerg	A/S	69,44

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Associerede virksomheder:			
Systematic A/S	Aarhus	A/S	25,00
Holding CL A/S	Esbjerg	A/S	50,00
West-Coast Real Estate A/S	Varde	A/S	25,00
WCRE Holding A/S	Varde	A/S	25,00
Reder Holding ApS	Esbjerg	ApS	50,00

Noter

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
8. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende renter	92.126	314.636
Øvrige tilgodehavender	<u>2.239.483</u>	<u>2.456.005</u>
	<u>2.331.609</u>	<u>2.770.641</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
9. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	8	50.000,00	400.000
Ordinære aktier	<u>10</u>	<u>10.000,00</u>	<u>100.000</u>
	<u>18</u>		<u>500.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
10. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	11.340.700	9.756.000
Fremførbare skattemæssige underskud	(3.104.000)	(5.000.000)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	<u>(317.700)</u>	<u>(234.000)</u>
	<u>7.919.000</u>	<u>4.522.000</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.551.776	3.627.917	133.184.632	114.602.142
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.582.695</u>	<u>0</u>
	<u>1.551.776</u>	<u>3.627.917</u>	<u>136.767.327</u>	<u>114.602.142</u>

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
12. Anden gæld		
Moms og afgifter	232.696	34.457
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	41.262	(43.131)
Feriepengeforpligtelser	523.168	457.686
Skyldige renter	6.909	62.168
Afledte finansielle instrumenter	24.044.189	25.676.101
Andre skyldige omkostninger	14.890	3.063
	<u>24.863.114</u>	<u>26.190.344</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
13. Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser over for moder- og søstervirksomheder	<u>7.743.075</u>	<u>12.982.942</u>
Eventualforpligtelser relateret til moder- og søstervirksomheder	<u>7.743.075</u>	<u>12.982.942</u>

Selskabet kautionerer for prioritetsgæld og bankgæld i dattervirksomheder. Den samlede kautionsforpligtelse udgør pr. 31.12.2015, 7.743 t.kr.

Der er indgået finansielle kontrakter for brutto 151.947 t.kr. i udenlandsk mønt pr. 31.12.2015. Markedsværdien er indregnet i balancen.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 180.300 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er afgivet sikkerhed i bankindestående og noterede værdipapirer.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 78.697 t.kr. og pantsatte bankindeståender udgør 13.010 t.kr.

Noter

	<u>Rentefod</u> %	<u>Optaget og tilbagebetalt i året kr.</u>
15. Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret		
Direktion	10,00	<u>71.159</u>
		<u>71.159</u>

Selskabets ledelse har haft et kortvarigt lån i selskabet. Lånet er renteberegnet og indfriet i regnskabsåret.