

**E. Bank Lauridsen
Holding A/S**
Øresundsvej 7
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 83336013

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.03.2018

Dirigent

Navn: Peter Kirk Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	19

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 83336013
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20.03.2018

Direktion

Erik Bank Lauridsen

Bestyrelse

Dorte Lauridsen
formand

Erik Bank Lauridsen

Jesper Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i E. Bank Lauridsen Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E. Bank Lauridsen Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 20.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Leon Vad Laxy Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33729

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 93.173 t.kr. mod et overskud før skat på 36.707 t.kr. i 2016. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Selskabet egenkapital udgør 343 mio.kr., efter disponering af årets resultat, mod 262 mio.kr. ultimo 2016.

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 væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 7.

Den foretagne måling har netto resulteret i en positiv værdiregulering i 2017 på 4.016 t.kr. sammenlignet med en positiv regulering på 8.634 t.kr. i 2016.

Investeringsejendomme er samlet værdiansat til 231.101 t.kr. ultimo 2017. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør mellem 4,75% 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.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		9.656.651	10.829.496
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.016.394	8.634.222
Personaleomkostninger	2	(4.894.885)	(4.555.690)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(102.035)</u>	<u>(94.157)</u>
Driftsresultat		8.676.125	14.813.871
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.787.774	1.262.299
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		82.980.240	15.501.681
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(398.621)	637.391
Andre finansielle indtægter	4	8.956.571	9.203.664
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(12.829.258)</u>	<u>(4.711.519)</u>
Resultat før skat		93.172.831	36.707.387
Skat af årets resultat	6	(622.462)	(4.425.909)
Andre skatter		<u>(40.189)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>92.510.180</u>	<u>32.281.478</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		12.000.000	12.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		32.740.772	387.046
Overført resultat		<u>47.769.408</u>	<u>19.894.432</u>
		<u>92.510.180</u>	<u>32.281.478</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		231.100.998	222.900.998
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		356.512	389.386
Materielle anlægsaktiver	7	<u>231.457.510</u>	<u>223.290.384</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.896.280	12.412.592
Kapitalandele i associerede virksomheder		92.614.640	63.520.010
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	9.296.802
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.932.525	7.684.869
Andre tilgodehavender		6.278.984	1.953.589
Finansielle anlægsaktiver	8	<u>122.722.429</u>	<u>94.867.862</u>
Anlægsaktiver		<u>354.179.939</u>	<u>318.158.246</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		368.804	343.978
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.895.430	3.950.077
Andre tilgodehavender	9	2.602.071	2.152.854
Tilgodehavende selskabsskat		211.072	281.913
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		198.814	0
Periodeafgrænsningsposter		128.558	0
Tilgodehavender		<u>8.404.749</u>	<u>6.728.822</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		99.100.991	81.196.332
Værdipapirer og kapitalandele		<u>99.100.991</u>	<u>81.196.332</u>
Likvide beholdninger		<u>51.075.723</u>	<u>22.344.577</u>
Omsætningsaktiver		<u>158.581.463</u>	<u>110.269.731</u>
Aktiver		<u>512.761.402</u>	<u>428.427.977</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		53.307.680	20.852.634
Overført overskud eller underskud		277.580.605	228.345.468
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Egenkapital		<u>343.388.285</u>	<u>261.698.102</u>
Udskudt skat	10	<u>13.102.000</u>	<u>12.091.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>13.102.000</u>	<u>12.091.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		119.369.845	123.076.032
Deposita		<u>3.728.917</u>	<u>3.580.904</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>123.098.762</u>	<u>126.656.936</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	3.625.471	3.488.027
Bankgæld		6.636	14.214
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		15	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		751.282	733.614
Leverandører af varer og tjenesteydelser		933.630	217.891
Gæld til tilknyttede virksomheder		175.941	246.801
Gæld til associerede virksomheder		1.053.461	1.053.462
Skyldig selskabsskat		0	152.812
Anden gæld	12	<u>26.625.919</u>	<u>22.075.118</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>33.172.355</u>	<u>27.981.939</u>
Gældsforpligtelser		<u>156.271.117</u>	<u>154.638.875</u>
Passiver		<u>512.761.402</u>	<u>428.427.977</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	500.000	20.852.634	228.345.468	12.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(12.000.000)
Værdireguleringer	0	0	1.879.140	0
Øvrige egenkapitalposterings	0	(285.726)	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(413.411)	0
Årets resultat	0	32.740.772	47.769.408	12.000.000
Egenkapital ultimo	500.000	53.307.680	277.580.605	12.000.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				261.698.102
Udbetalt ordinært udbytte				(12.000.000)
Værdireguleringer				1.879.140
Øvrige egenkapitalposterings				(285.726)
Skat af egenkapitalbevægelser				(413.411)
Årets resultat				92.510.180
Egenkapital ultimo				343.388.285

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 19.964 t.kr., jf. omtale heraf i note 7.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	4.534.666	4.209.898
Pensioner	316.324	297.536
Andre omkostninger til social sikring	43.895	48.256
	4.894.885	4.555.690
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	7

	2017	2016
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	102.035	94.157
	102.035	94.157

	2017	2016
	kr.	kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.119	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	144.535	356.142
Renteindtægter i øvrigt	882.506	728.882
Dagsværdireguleringer	7.920.411	8.118.461
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	0	179
	8.956.571	9.203.664

	2017	2016
	kr.	kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.637	9.490
Renteomkostninger i øvrigt	731.255	987.646
Valutakursreguleringer	3.319	0
Dagsværdireguleringer	9.900.032	1.623.107
Øvrige finansielle omkostninger	2.185.015	2.091.276
	12.829.258	4.711.519

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	152.812
Ændring af udskudt skat	597.589	4.172.000
Regulering vedrørende tidligere år	24.873	101.097
	622.462	4.425.909
	Investe-	Andre
	rings-	anlæg,
	ejendomme	drifts-
	kr.	materiel og
		inventar
		kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	170.876.953	1.144.186
Tilgange	4.183.606	69.161
Kostpris ultimo	175.060.559	1.213.347
Af- og nedskrivninger primo	0	(754.800)
Årets afskrivninger	0	(102.035)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(856.835)
Dagsværdireguleringer primo	52.024.045	0
Årets dagsværdireguleringer	4.016.394	0
Dagsværdireguleringer ultimo	56.040.439	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	231.100.998	356.512

Selskabets 16 investeringsejendomme består af:

- 5 bolig- og rettailejendomme på henholdsvis 7.098 bolig-m2 og 3.255 erhverv-m2 beliggende i Esbjerg
- 6 boligejendomme på i alt 2.556 m2 beliggende i Esbjerg
- 1 boligejendomme på i alt 100 m2 beliggende i Spanien.
- 1 Industri- og logistikejendomme på i alt 3.218 m2 beliggende i Esbjerg
- 1 Industri- og logistikejendomme på i alt 646 m2 beliggende på Fanø
- 2 erhvervsejendomme på i alt 1.062 m2 beliggende i Esbjerg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Noter

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomsstyper:

- Bolig- og retailejendomme beliggende i Esbjerg 5,75% (31.12.2016: 5,75%)
- Boligejendomme beliggende i Esbjerg 4,75 – 6,25% med et gennemsnit på 5,50% (31.12.2016: 5,00– 7,00%, hhv. 6,04%)
- Boligejendomme beliggende i Spanien værdiansat ud fra en konkret vurdering
- Industri- og logistikejendomme beliggende i Esbjerg 7,75% (31.12.2016: 7,75%)
- Industri- og logistikejendomme beliggende på Fanø 7,25% (31.12.2016: 7,75%)
- Erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg 5,75% (31.12.2016: 5,75%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,89% pr. 31.12.2017 (6,13% pr. 31.12.2016).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelig af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 19.964 t.kr.

Bolig- og retailejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 16.285 kr./m², boligejendomme beliggende i Esbjerg til en gennemsnitlig værdi på 12.128 kr./m², Industri- og logistikejendomme til en gennemsnitlig værdi på 2.828 kr./m² for ejendommen beliggende i Esbjerg og 5.573 kr./m² for ejendommen beliggende på Fanø samt Erhvervsejendomme til en gennemsnitlig værdi på 15.314 kr./m².

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd til vurdering af selskabets ejendomme.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
8. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	5.904.280	49.175.689	9.296.802	4.904.972
Overførsler	0	0	0	91.202
Tilgange	256.082	0	0	1.646.277
Afgange	(332.811)	(800.000)	(9.296.802)	0
Kostpris ultimo	5.827.551	48.375.689	0	6.642.451
Opskrivninger primo	6.508.313	14.344.321	0	2.827.797
Overførsler	0	0	0	(91.202)
Egenkapitalreguleringer	(116)	(285.610)	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	(59.412)	0	0
Andel af årets resultat	2.684.177	83.039.652	0	0
Udbytte	0	(53.000.000)	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	(398.021)
Tilbageførsel ved afgang	(123.645)	200.000	0	0
Opskrivninger ultimo	9.068.729	44.238.951	0	2.338.574
Nedskrivninger primo	0	0	0	(47.900)
Dagsværdireguleringer	0	0	0	(600)
Nedskrivninger ultimo	0	0	0	(48.500)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.896.280	92.614.640	0	8.932.525

Noter

	Andre tilgode- havender kr.
	<u> </u>
8. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.953.589
Overførsler	0
Tilgange	5.710.623
Afgange	<u>(1.385.228)</u>
Kostpris ultimo	<u>6.278.984</u>
Opskrivninger primo	0
Overførsler	0
Egenkapitalreguleringer	0
Afskrivninger på goodwill	0
Andel af årets resultat	0
Udbytte	0
Dagsværdireguleringer	0
Tilbageførsel ved afgange	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Nedskrivninger primo	0
Dagsværdireguleringer	<u>0</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.278.984</u>

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
E.B.L. II ApS	Esbjerg	ApS	100,0
E.B.L. III ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Concens A/S	Esbjerg	A/S	62,2
KHL Invest ApS	Esbjerg	ApS	60,0

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Systematic A/S	Aarhus	A/S	25,0
Holding CL A/S	Esbjerg	A/S	50,0
West-Coast Real Estate A/S	Varde	A/S	25,0
WCRE Holding A/S	Varde	A/S	25,0
Reder Holding ApS	Esbjerg	ApS	50,0
PAS Holding ApS	Esbjerg	ApS	50,0

	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
9. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende renter	327.210	326.191
Øvrige tilgodehavender	2.274.861	1.826.663
	2.602.071	2.152.854

	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
10. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	14.674.000	13.567.000
Fremførbare skattemæssige underskud	(1.360.000)	(1.242.000)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(212.000)	(234.000)
	13.102.000	12.091.000

Bevægelser i året

Primo	12.069.000
Indregnet i resultatopgørelsen	597.589
Indregnet direkte på egenkapitalen	413.411
Korrektion/regulering til primo	22.000
Ultimo	13.102.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.625.471	3.488.027	119.369.845	95.261.430
Deposita	0	0	3.728.917	0
	<u>3.625.471</u>	<u>3.488.027</u>	<u>123.098.762</u>	<u>95.261.430</u>

	2017 kr.	2016 kr.
12. Anden gæld		
Moms og afgifter	349.049	393.297
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	10.529	10.439
Feriepengeforpligtelser	587.500	552.731
Skyldige renter	30.535	51.901
Afledte finansielle instrumenter	25.537.559	20.989.914
Anden gæld i øvrigt	110.747	76.836
	<u>26.625.919</u>	<u>22.075.118</u>

Oplysning om renteswap indgået til sikring af fast rente

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 4.664 t.kr. De indgåede renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. De indgåede renteswaps har en hovedstol på 85,5 mio.kr. og sikrer en fast rente på mellem 1,14 – 3,46% i restløbetiden på henholdsvis 2, 7 og 18 år.

Valutaterminsforretninger

Selskabet har investeret i udvikling i forskellige valuta via indgåede valutaterminskontrakter og valutaoptioner. De åbne kontrakter har følgende værdi pr. 31.12.2017:

	Periode	Kontrakt- mæssig værdi 2017 t.kr.	Gevinster og tab indrenget i resultat- opgørelsen 2017 t.kr.
Valutaterminskontrakter	2-3 måneder	<u>187.515</u>	<u>(20.874)</u>

Noter

Valutaterminkontrakter og valutaoptioner opfylder ikke betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdien løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

	2017	2016
	kr.	kr.
13. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>5.653.771</u>	<u>7.048.769</u>
Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder	<u>5.653.771</u>	<u>7.048.769</u>

Selskabet kautionerer for prioritetsgæld og bankgæld i dattervirksomheder. Den samlede kautionsforpligtelse udgør pr. 31.12.2017, 5.654 t.kr.

Selskabet har afgivet investeringstilsagn over for Merchant Equity Large Cap Europe IV ApS på i alt 350 t.EUR, hvoraf der ved regnskabsårets udløb resterer 51 t.EUR.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter og udbytter for disse selskaber.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 189.500 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 36.433 t.kr. og pantsatte bankindeståender udgør 1.153 t.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.

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.

Ved indregning af udenlandske associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske associerede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig 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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med 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).

Andre skatter

Andre skatter omfatter skattebeløb, der beregnes på et andet grundlag end årets indkomst, som virksomheden ikke får refunderet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver 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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 tillæg af uafskrevet goodwill.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisation sværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede 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 den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år.

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

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede kapitalandele, der måles til dagsværdi, tilnærmet salgspris eller kostpris, hvor tilnærmet kostpris ikke kan opgøres pålideligt. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealisation sværdi.

Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

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.

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 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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