

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

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.03.2019

Dirigent



Navn: Peter Kirk Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	20

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 83336013
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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

Bestyrelse

Dorte Lauridsen
Erik Bank Lauridsen
Jesper Kristensen
Flemming Kühl

Direktion

Erik Bank Lauridsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22.03.2019

Direktion



Erik Bank Lauridsen

Bestyrelse



Dorte Lauridsen



Erik Bank Lauridsen



Jesper Kristensen



Flemming Kühl

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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 22.03.2019

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 37.520 t.kr. mod et overskud før skat på 93.173 t.kr. i 2017. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Selskabet egenkapital udgør 368 mio.kr. efter disponering af årets resultat, mod 343 mio. kr. ultimo 2017.

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 2018 på 10.500 t.kr. sammenlignet med en positiv regulering på 4.016 t.kr. i 2017.

Investeringsejendomme er samlet værdiansat til 243.641 t.kr. ultimo 2018. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør mellem 4,75% og 6,75%. 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		12.108.265	9.656.653
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.500.000	4.016.394
Personaleomkostninger	2	(5.183.526)	(4.894.885)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(205.927)</u>	<u>(102.035)</u>
Driftsresultat		17.218.812	8.676.127
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.113.432	5.787.774
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		23.854.727	82.980.240
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		3.647.536	(398.621)
Andre finansielle indtægter	4	4.818.938	8.956.570
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(14.133.357)</u>	<u>(12.829.259)</u>
Resultat før skat		37.520.088	93.172.831
Skat af årets resultat	6	(2.219.763)	(622.462)
Andre skatter		<u>(62.465)</u>	<u>(40.189)</u>
Årets resultat		<u>35.237.860</u>	<u>92.510.180</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		12.000.000	12.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		21.240.424	32.740.772
Overført resultat		<u>1.997.436</u>	<u>47.769.408</u>
		<u>35.237.860</u>	<u>92.510.180</u>

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		243.640.998	231.100.998
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		660.468	356.512
Materielle anlægsaktiver	7	244.301.466	231.457.510
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.047.241	14.896.280
Kapitalandele i associerede virksomheder		118.582.973	92.614.640
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		501.027	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.418.414	8.932.525
Andre tilgodehavender		11.285.724	6.278.984
Finansielle anlægsaktiver	8	161.835.379	122.722.429
Anlægsaktiver		406.136.845	354.179.939
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		43.814.628	368.804
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.123.238	4.895.430
Andre tilgodehavender	9	3.268.051	2.602.068
Tilgodehavende selskabsskat		265.941	211.072
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		826.974	198.814
Periodeafgrænsningsposter		0	128.558
Tilgodehavender		49.298.832	8.404.746
Andre værdipapirer og kapitalandele		90.768.950	99.100.991
Værdipapirer og kapitalandele		90.768.950	99.100.991
Likvide beholdninger		5.270.156	51.075.724
Omsætningsaktiver		145.337.938	158.581.461
Aktiver		551.474.783	512.761.400

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		75.026.974	53.307.680
Overført overskud eller underskud		280.446.679	277.580.605
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Egenkapital		<u>367.973.653</u>	<u>343.388.285</u>
Udskudt skat	10	<u>16.875.000</u>	<u>13.102.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>16.875.000</u>	<u>13.102.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		113.085.552	119.369.845
Deposita		<u>3.119.081</u>	<u>3.728.918</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>116.204.633</u>	<u>123.098.763</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	4.951.023	3.625.471
Bankgæld		14.361.101	6.651
Modtagne forudbetalinger fra kunder		717.085	751.282
Leverandører af varer og tjenesteydelser		708.003	933.630
Gæld til associerede virksomheder		1.128.853	1.229.402
Anden gæld	12	<u>28.555.432</u>	<u>26.625.916</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>50.421.497</u>	<u>33.172.352</u>
Gældsforpligtelser		<u>166.626.130</u>	<u>156.271.115</u>
Passiver		<u>551.474.783</u>	<u>512.761.400</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	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	53.307.680	277.580.605	12.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(12.000.000)
Valutakursreguleringer	0	121.236	0	0
Værdireguleringer	0	0	1.113.639	0
Øvrige egenkapitalposter	0	357.634	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(245.001)	0
Årets resultat	0	21.240.424	1.997.436	12.000.000
Egenkapital ultimo	500.000	75.026.974	280.446.679	12.000.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				343.388.285
Udbetalt ordinært udbytte				(12.000.000)
Valutakursreguleringer				121.236
Værdireguleringer				1.113.639
Øvrige egenkapitalposter				357.634
Skat af egenkapitalbevægelser				(245.001)
Årets resultat				35.237.860
Egenkapital ultimo				367.973.653

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 22.510 t.kr., jf. omtale heraf i note 7.

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	4.826.102	4.534.666
Pensioner	315.215	316.324
Andre omkostninger til social sikring	42.209	43.895
	5.183.526	4.894.885
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	7

	2018	2017
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	205.927	102.035
	205.927	102.035

	2018	2017
	kr.	kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	870.377	9.119
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	165.055	144.535
Renteindtægter i øvrigt	906.972	882.505
Valutakursreguleringer	3.022	0
Dagsværdireguleringer	2.873.512	7.920.411
	4.818.938	8.956.570

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.964	9.637
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	8.699	0
Renteomkostninger i øvrigt	674.692	731.256
Valutakursreguleringer	0	3.319
Dagsværdireguleringer	10.830.856	9.900.032
Øvrige finansielle omkostninger	2.615.146	2.185.015
	14.133.357	12.829.259
	2018	2017
	kr.	kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	54.844	0
Ændring af udskudt skat	3.527.999	597.589
Regulering vedrørende tidligere år	0	24.873
Refusion i sambeskatning	(1.363.080)	0
	2.219.763	622.462

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	175.060.559	1.213.347
Tilgange	7.140.000	2.492.342
Afgange	<u>(6.770.256)</u>	<u>(2.092.931)</u>
Kostpris ultimo	<u>175.430.303</u>	<u>1.612.758</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(856.835)
Årets afskrivninger	0	(205.927)
Tilbageførsel ved afgange	<u>0</u>	<u>110.472</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(952.290)</u>
Dagsværdireguleringer primo	56.040.439	0
Årets dagsværdireguleringer	10.500.000	0
Tilbageførsel ved afgange	<u>1.670.256</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>68.210.695</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>243.640.998</u>	<u>660.468</u>

Selskabets 14 investeringsejendomme består af:

- 5 bolig- og retalejendomme på henholdsvis 7.098 bolig-m² og 3.255 erhverv-m² beliggende i Esbjerg
- 5 boligejendomme på i alt 2.439 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
- 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.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og retalejendomme beliggende i Esbjerg 5,00 – 5,63% (31.12.2017: 5,75%)
- Boligejendomme beliggende i Esbjerg 4,75 – 5,75% med et gennemsnit på 5,25% (31.12.2017: 4,75– 6,25%, hhv. 5,50%)
- Boligejendomme beliggende i Spanien værdiansat ud fra en konkret vurdering
- Industri- og logistikejendomme beliggende i Esbjerg 6,75% (31.12.2017: 7,75%)

Noter

- Erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg 6,38% (31.12.2017: 5,75%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,74% pr. 31.12.2018 (5,89% pr. 31.12.2017).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 22.510 t.kr.

Bolig- og retailejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 17.019 kr./m², boligejendomme beliggende i Esbjerg til en gennemsnitlig værdi på 13.161 kr./m², Industri- og logistikejendomme til en gennemsnitlig værdi på 3.356 kr./m² for ejendommen beliggende i Esbjerg samt Erhvervsejendomme til en gennemsnitlig værdi på 13.995 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	5.827.551	48.375.689	0	6.642.451
Overførsler	(253.750)	253.750	0	0
Tilgange	8.400.000	0	501.027	46.686
Afgange	0	0	0	0
Kostpris ultimo	13.973.801	48.629.439	501.027	6.689.137
Opskrivninger primo	9.068.729	44.238.951	0	2.338.574
Valutakursreguleringer	0	121.236	0	0
Overførsler	(6.143.990)	6.143.990	0	0
Egenkapitalreguleringer	35.269	322.365	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	(59.412)	0	0
Andel af årets resultat	2.113.432	24.089.542	0	0
Udbytte	0	(9.051.500)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	4.148.362	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	3.439.203
Opskrivninger ultimo	5.073.440	69.953.534	0	5.777.777
Nedskrivninger primo	0	0	0	(48.500)
Nedskrivninger ultimo	0	0	0	(48.500)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.047.241	118.582.973	501.027	12.418.414

Noter

	Andre tilgode- havender kr.
	<u> </u>
8. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	6.278.984
Overførsler	0
Tilgange	5.501.471
Afgange	(494.731)
Kostpris ultimo	<u>11.285.724</u>
Opskrivninger primo	0
Valutakursreguleringer	0
Overførsler	0
Egenkapitalreguleringer	0
Afskrivninger på goodwill	0
Andel af årets resultat	0
Udbytte	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0
Dagsværdireguleringer	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Nedskrivninger primo	0
Nedskrivninger ultimo	<u>0</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 <u>11.285.724</u>

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Concens A/S	Esbjerg	ApS	62,2
E.B.L. III ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Ejendomsselskabet Britannia A/S	Esbjerg	A/S	100,0
KHL Invest ApS	Esbjerg	ApS	60,0
Ny Hotel Britannia A/S	Esbjerg	ApS	100,0
W2 Esbjerg ApS	Esbjerg	ApS	100,0

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Arnbjerg Pavillonon 2018 ApS	Esbjerg	A/S	49,8
Holding CL A/S	Esbjerg	A/S	50,0
PAS Holding ApS	Esbjerg	A/S	50,0
Reder Holding ApS	Esbjerg	A/S	50,0
Systematic A/S	Aarhus	ApS	25,0
WCRE Holding ApS	Varde	ApS	25,0
West-Coast Real Estate A/S	Varde	ApS	25,0

	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
9. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende renter	400.009	327.210
Øvrige tilgodehavender	2.868.042	2.274.858
	3.268.051	2.602.068

	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
10. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	17.246.000	14.674.000
Fremførbare skattemæssige underskud	(181.000)	(1.360.000)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(190.000)	(212.000)
	16.875.000	13.102.000

Bevægelser i året

Primo	13.102.000
Indregnet i resultatopgørelsen	4.018.001
Indregnet direkte på egenkapitalen	(245.001)
Ultimo	16.875.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.951.023	3.625.471	113.085.552	86.573.458
Deposita	0	0	3.119.081	0
	4.951.023	3.625.471	116.204.633	86.573.458

	2018 kr.	2017 kr.
12. Anden gæld		
Moms og afgifter	145.665	349.048
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	31.146	10.529
Feriepengeforpligtelser	593.195	587.499
Skyldige renter	4.417	30.534
Afledte finansielle instrumenter	25.897.283	25.537.559
Anden gæld i øvrigt	1.883.726	110.747
	28.555.432	26.625.916

Oplysning om renteswap indgået til sikring af fast rente

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 3.550 t.kr. De indgåede renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. De indgåede renteswaps har en hovedstol på 82,3 mio.kr. og sikrer en fast rente på mellem 1,14 – 3,46% i restløbetiden på henholdsvis 1, 6 og 17 år.

Oplysning om valutaterminsforretninger

Selskabet har investeret i udvikling i forskellige valuta via indgåede valutaterminskontrakter og valutaoptioner. De åbne kontrakter har følgende værdi pr. 31.12.2018:

	Periode	Kontrakt- mæssig værdi 2018 t.kr.	Negativ dagsværdi 2018 t.kr.
Valutaterminskontrakter	2-3 måneder	191.987	(22.347)

Noter

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

	2018	2017
	kr.	kr.
13. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	593.525	0
	2018	2017
	kr.	kr.
14. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	10.133.531	5.653.771
Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder	10.133.531	5.653.771

Selskabet kautionerer for prioritetsgæld og bankgæld i dattervirksomheder. Den samlede kautionsforpligtelse pr. 31.12.2018 udgør 6.634 t.kr.

Selskabet kautionerer for prioritetsgæld og bankgæld i associerede virksomheder. Pr. 31.12.2018 udgør gælden 5.033 t.kr. Kautionsforpligtelsen er begrænset til 3.500 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 41 t.EUR.

Selskabet har afgivet investeringstilsagn over for West-Coast Real Estate III på i alt 50 mio. kr., hvoraf der ved regnskabsårets udløb resterer 41,4 mio. kr.

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.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 192.300 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 36.241 t.kr. og pantsatte bankindeståender udgør 1.858 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 markedsforshold 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.