



## E. Bank Lauridsen Holding A/S

Øresundsvej 7  
6715 Esbjerg N  
CVR-nr. 83336013

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.08.2020

---

**Flemming Kühl**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	19

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

E. Bank Lauridsen Holding A/S

Øresundsvej 7

6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 83336013

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Telefonnummer: 76 14 08 44

Hjemmeside: [www.ebanklauridsen.dk](http://www.ebanklauridsen.dk)

E-mail: [info@ebanklauridsen.dk](mailto:info@ebanklauridsen.dk)

## Bestyrelse

Dorte Lauridsen, formand

Flemming Kühl

Erik Bank Lauridsen

## Direktion

Erik Bank Lauridsen, administrerende direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 05.08.2020

## Direktion

**Erik Bank Lauridsen**  
administrerende direktør

## Bestyrelse

**Dorte Lauridsen**  
formand

**Flemming Kühl**

**Erik Bank Lauridsen**

# 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 05.08.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Jørn Jepsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og besidde kapitalandele i andre selskaber og virksomheder samt drive enhver anden form for investeringsvirksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift resulterede i et overskud før skat på 51.094 t.kr. mod et overskud før skat på 37.520 t.kr. i 2018. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Selskabet egenkapital udgør 390 mio.kr. efter disponering af årets resultat.

## 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.

## Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes umiddelbart at have indvirkning på selskabets aktiviteter i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt indvirkningen vil have nogen væsentlig økonomisk betydning for regnskabsåret 2020.

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



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>10.900.639</b>	<b>12.108.265</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.291.626	10.500.000
Personaleomkostninger	2	(5.745.820)	(5.183.526)
Af- og nedskrivninger	3	(125.898)	(205.927)
<b>Driftsresultat</b>		<b>13.320.547</b>	<b>17.218.812</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.070.819	2.113.432
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		18.707.942	23.854.727
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		521.998	3.647.536
Andre finansielle indtægter	4	15.144.197	4.818.938
Andre finansielle omkostninger	5	(3.671.936)	(14.133.357)
<b>Resultat før skat</b>		<b>51.093.567</b>	<b>37.520.088</b>
Skat af årets resultat	6	(5.460.633)	(2.219.763)
Andre skatter		(45.761)	(62.465)
<b>Årets resultat</b>		<b>45.587.173</b>	<b>35.237.860</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	12.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		12.000.000	0
Overført resultat		33.587.173	23.237.860
<b>Resultatdisponering</b>		<b>45.587.173</b>	<b>35.237.860</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		251.143.715	243.640.998
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		237.109	660.468
<b>Materielle aktiver</b>	7	<b>251.380.824</b>	<b>244.301.466</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		61.972.453	19.047.241
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.940.846	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		110.039.463	118.582.973
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.255.055	501.027
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.599.903	12.418.414
Andre tilgodehavender		16.350.811	11.285.724
<b>Finansielle aktiver</b>	8	<b>251.158.531</b>	<b>161.835.379</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>502.539.355</b>	<b>406.136.845</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.872.593	41.212.014
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.204.873	3.725.852
Andre tilgodehavender		1.730.344	3.268.051
Tilgodehavende selskabsskat		1.349.212	265.941
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		211.744	826.974
Periodeafgrænsningsposter		529	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.369.295</b>	<b>49.298.832</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		101.316.083	90.768.950
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>101.316.083</b>	<b>90.768.950</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.602.753</b>	<b>5.270.156</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>114.288.131</b>	<b>145.337.938</b>
<b>Aktiver</b>		<b>616.827.486</b>	<b>551.474.783</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		80.135.468	75.026.974
Overført overskud eller underskud		309.114.134	280.446.679
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	12.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>389.749.602</b>	<b>367.973.653</b>
Udskudt skat		19.023.000	16.875.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>19.023.000</b>	<b>16.875.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		107.361.328	113.085.552
Deposita		2.952.641	3.119.081
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>110.313.969</b>	<b>116.204.633</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	4.919.927	4.951.023
Bankgæld		58.408.674	14.361.101
Modtagne forudbetalinger fra kunder		696.294	717.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser		245.199	708.003
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.357	0
Gæld til associerede virksomheder		0	1.128.853
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		755.136	0
Anden gæld	10	32.687.328	28.555.432
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>97.740.915</b>	<b>50.421.497</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>208.054.884</b>	<b>166.626.130</b>
<b>Passiver</b>		<b>616.827.486</b>	<b>551.474.783</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	500.000	75.026.974	280.446.679	0	12.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(12.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(12.000.000)	0
Valutakursreguleringer	0	30.884	0	0	0
Værdireguleringer	0	0	239.340	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	(28.793)	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(52.655)	0	0
Årets resultat	0	5.106.403	28.480.770	12.000.000	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>80.135.468</b>	<b>309.114.134</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	I alt kr.
Egenkapital primo	367.973.653
Udbetalt ordinært udbytte	(12.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(12.000.000)
Valutakursreguleringer	30.884
Værdireguleringer	239.340
Øvrige egenkapitalposter	(28.793)
Skat af egenkapitalbevægelser	(52.655)
Årets resultat	45.587.173
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>389.749.602</b>

# 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 25.209 t.kr. Modsat vil en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point øge den samlede dagsværdi med 25.025 t.kr., jf. omtale heraf i note 7.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	5.350.799	4.826.102
Pensioner	340.914	315.215
Andre omkostninger til social sikring	54.107	42.209
	<b>5.745.820</b>	<b>5.183.526</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>9</b>	<b>7</b>

## 3 Af- og nedskrivninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	76.555	205.927
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	49.343	0
	<b>125.898</b>	<b>205.927</b>

## 4 Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	95.570	870.377
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	62.189	165.055
Renteindtægter i øvrigt	1.970.112	906.972
Valutakursreguleringer	107	3.022
Dagsværdireguleringer	13.016.219	2.873.512
	<b>15.144.197</b>	<b>4.818.938</b>

## 5 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	3.964
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	8.699
Renteomkostninger i øvrigt	1.043.101	674.692
Valutakursreguleringer	386	0
Dagsværdireguleringer	0	10.830.856
Øvrige finansielle omkostninger	2.628.449	2.615.146
	<b>3.671.936</b>	<b>14.133.357</b>

## 6 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	3.309.760	54.844
Ændring af udskudt skat	2.148.000	3.527.999
Regulering vedrørende tidligere år	2.873	0
Refusion i sambeskatning	0	(1.363.080)
	<b>5.460.633</b>	<b>2.219.763</b>

## 7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	175.430.303	1.612.758
Tilgange	311.091	0
Afgange	(862.825)	(378.336)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>174.878.569</b>	<b>1.234.422</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(952.290)
Årets afskrivninger	0	(76.555)
Tilbageførsel ved afgang	0	31.532
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(997.313)</b>
Dagsværdireguleringer primo	68.210.695	0
Årets dagsværdireguleringer	8.291.626	0
Tilbageførsel ved afgang	(237.175)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>76.265.146</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>251.143.715</b>	<b>237.109</b>

Selskabets 13 investeringsejendomme består af:

- 5 bolig- og retalejendomme på henholdsvis 7.098 bolig-m<sup>2</sup> og 3.255 erhverv-m<sup>2</sup> beliggende i Esbjerg
- 4 boligejendomme på i alt 2.340 m<sup>2</sup> beliggende i Esbjerg

- 1 boligejendomme på i alt 100 m2 beliggende i udlandet
- 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 retailejendomme beliggende i Esbjerg 4,50 - 6,25% med et gennemsnit på 5,19 % (31.12.2018: 5- 5,63%)
  - Boligejendomme beliggende i Esbjerg 5,12 - 5,50% med et gennemsnit på 5,22% (31.12.2018: 4,75 - 5,75 %, hhv. 5,25%)
  - Boligejendomme beliggende i udlandet værdiansat ud fra en konkret vurdering
  - Industri- og logistikejendomme beliggende i Esbjerg 6,67% (31.12.2018: 6,75%)
- Erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg 6,25% (31.12.2018: 6,38%)  
Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,48% pr. 31.12.2019 (5,74% pr. 31.12.2018).

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 25.209 t.kr. Modsat vil en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point øge den samlede dagsværdi med 25.025 t.kr.

Bolig- og retailejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 17.628 kr./m2, boligejendomme beliggende i Esbjerg til en gennemsnitlig værdi på 13.761 kr./m2, Industri- og logistikejendomme til en gennemsnitlig værdi på 3.418 kr./m2 for ejendommen beliggende i Esbjerg samt Erhvervsejendomme til en gennemsnitlig værdi på 20.552 kr./m2.

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

## 8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	13.973.801	0	48.629.439	501.027	6.689.137
Tilgange	41.113.697	35.940.846	0	9.754.028	4.709.191
Afgange	(5.400.000)	0	(6.440.489)	0	(83.333)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>49.687.498</b>	<b>35.940.846</b>	<b>42.188.950</b>	<b>10.255.055</b>	<b>11.314.995</b>
Opskrivninger primo	5.073.440	0	69.953.534	0	5.777.777
Valutakursreguleringer	0	0	30.884	0	0
Egenkapitalreguleringer	140.696	0	(169.489)	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	0	(59.412)	0	0
Andel af årets resultat	7.070.819	0	18.767.356	0	0
Udbytte	0	0	(23.845.415)	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	0	(374.727)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	3.173.055	0	(69.642)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>12.284.955</b>	<b>0</b>	<b>67.850.513</b>	<b>0</b>	<b>5.333.408</b>
Nedskrivninger primo	0	0	0	0	(48.500)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(48.500)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>61.972.453</b>	<b>35.940.846</b>	<b>110.039.463</b>	<b>10.255.055</b>	<b>16.599.903</b>



	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
Kostpris primo	11.285.724
Tilgange	12.774.215
Afgange	(7.709.128)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.350.811</b>
Opskrivninger primo	0
Valutakursreguleringer	0
Egenkapitalreguleringer	0
Afskrivninger på goodwill	0
Andel af årets resultat	0
Udbytte	0
Dagsværdireguleringer	0
Tilbageførsel ved afgange	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.350.811</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Concens A/S	Esbjerg	A/S	62,2
KHL Invest ApS	Esbjerg	ApS	60,0
W2 Esbjerg ApS	Esbjerg	ApS	100
PL Hotels Esbjerg A/S	Esbjerg	A/S	60
E.B.L III ApS	Esbjerg	ApS	100

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Holding C.L. A/S	Esbjerg	A/S	50
PAS Holding ApS	Esbjerg	ApS	50
Systematic A/S	Aarhus	A/S	25
West-coast Real Estate A/S	Varde	A/S	25

## 9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.919.927	4.951.023	107.361.328	77.127.077
Deposita	0	0	2.952.641	0
	<b>4.919.927</b>	<b>4.951.023</b>	<b>110.313.969</b>	<b>77.127.077</b>

## 10 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	388.108	145.665
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	15.703	31.146
Feriepengeforpligtelser	696.323	593.195
Skyldige renter	0	4.417
Afledte finansielle instrumenter	24.096.560	25.897.283
Anden gæld i øvrigt	7.490.634	1.883.726
	<b>32.687.328</b>	<b>28.555.432</b>

### Oplysning om renteswap indgået til sikring af fast rente

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 3.311 t.kr. De indgåede renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. De indgåede renteswaps har en hovedstol på 40,9 mio.kr. og sikrer en fast rente på mellem 1,14 – 1,79% i restløbetiden på henholdsvis 5 og 16 år.

### Oplysning om valutaterminskontrakter

Selskabet har investeret i udvikling i forskellige valuta via indgåede valutaterminskontrakter og valutaoptioner. De åbne kontrakter har en negativ dagsværdi pr. 31.12.2019 på 20.786 t.kr., en kontraktmæssig værdi på 125.624 t.kr. og løber over en periode på 2-3 måneder.

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

## 11 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019 kr.	2018 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>682.857</b>	<b>593.525</b>

## 12 Eventualforpligtelser

	2019 kr.	2018 kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	24.425.000	10.133.531
<b>Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder</b>	<b>24.425.000</b>	<b>10.133.531</b>
Kautions- og garantiforpligtelser	3.500.000	0
<b>Eventualforpligtelser over for associerede virksomheder</b>	<b>3.500.000</b>	<b>0</b>

Selskabet kautionerer for prioritetsgæld og bankgæld i tilknyttede virksomheder. Pr. 31.12.2019 udgør gælden 38.507 t.kr.

Selskabet kautionerer for prioritetsgæld og bankgæld i associerede virksomheder. Pr. 31.12.2019 udgør gælden 22.946 t.kr. Kautionsforpligtelsen er begrænset til 3.500 t.kr.

Selskabet har afgivet investeringstilsagn i investeringsprojekter på i alt 52.625 t.kr., hvoraf der ved regnskabsårets udløb resterer 31,6 mio. kr.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 198.100 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 115.421 t.kr. og pantsatte bankindeståender udgør 1.964 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 dattervirksomheder og 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 dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

## 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld 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 tilknyttede virksomheder. 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, og som virksomheden ikke får refunderet.

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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 jendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

### **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.

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i 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. 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

**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.

**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 værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

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

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**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.