



E. Bank Lauridsen Holding A/S

Willemoesgade 2, 3.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 83336013

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.04.2021

Flemming Kühl
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 2020 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2020 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020 | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 19 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

E. Bank Lauridsen Holding A/S

Willemoesgade 2, 3.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 83336013

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Telefonnummer: 76 14 08 44

Hjemmeside: www.ebanklauridsen.dk

E-mail: info@ebanklauridsen.dk

Bestyrelse

Dorte Lauridsen, formand

Erik Bank Lauridsen

Flemming Kühl

Kurt Hedegaard Carstensen

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 08.04.2021

Direktion

Erik Bank Lauridsen
administrerende direktør

Bestyrelse

Dorte Lauridsen
formand

Erik Bank Lauridsen

Flemming Kühl

Kurt Hedegaard Carstensen

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 08.04.2021

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 52.770 t.kr. mod et overskud før skat på 51.094 t.kr. i 2019. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Selskabet egenkapital udgør 444 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.

Resultatopgørelse for 2020

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 9.211.424 | 10.900.637 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 3.899.248 | 8.291.626 |
| Personaleomkostninger | 1 | (6.887.214) | (5.745.820) |
| Af- og nedskrivninger | 2 | (85.940) | (125.898) |
| Driftsresultat | | 6.137.518 | 13.320.545 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 12.521.435 | 7.070.819 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 32.552.401 | 18.707.942 |
| Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver | | 2.957.763 | 521.998 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 5.152.222 | 15.144.197 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | (6.551.797) | (3.671.935) |
| Resultat før skat | | 52.769.542 | 51.093.566 |
| Skat af årets resultat | 5 | (988.623) | (5.460.633) |
| Andre skatter | | (20.886) | (45.760) |
| Årets resultat | | 51.760.033 | 45.587.173 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 12.000.000 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret | | 0 | 12.000.000 |
| Overført resultat | | 39.760.033 | 33.587.173 |
| Resultatdisponering | | 51.760.033 | 45.587.173 |

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 252.749.312 | 251.143.715 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 196.480 | 237.109 |
| Materielle aktiver | 6 | 252.945.792 | 251.380.824 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 112.244.392 | 61.972.453 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 35.940.846 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 118.884.920 | 110.039.463 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 10.179.564 | 10.255.055 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 19.425.396 | 16.599.903 |
| Andre tilgodehavender | | 23.490.107 | 16.350.811 |
| Finansielle aktiver | 7 | 284.224.379 | 251.158.531 |
| Anlægsaktiver | | 537.170.171 | 502.539.355 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 185.760 | 4.872.593 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 8.584.400 | 1.204.873 |
| Andre tilgodehavender | | 1.295.271 | 1.730.345 |
| Tilgodehavende skat | | 286.360 | 1.349.212 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 0 | 211.744 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 231.405 | 529 |
| Tilgodehavender | | 10.583.196 | 9.369.296 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 104.951.398 | 101.316.083 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 104.951.398 | 101.316.083 |
| Likvide beholdninger | | 2.387.157 | 3.602.752 |
| Omsætningsaktiver | | 117.921.751 | 114.288.131 |
| Aktiver | | 655.091.922 | 616.827.486 |

Passiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter | | (4.394) | 0 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 106.266.614 | 80.135.468 |
| Overført overskud eller underskud | | 325.187.988 | 309.114.134 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 12.000.000 | 0 |
| Egenkapital | | 443.950.208 | 389.749.602 |
| Udskudt skat | | 20.038.000 | 19.023.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 20.038.000 | 19.023.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 101.888.923 | 107.361.328 |
| Deposita | | 2.803.297 | 2.952.641 |
| Anden gæld | | 304.596 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 104.996.816 | 110.313.969 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 8 | 5.599.420 | 4.919.927 |
| Bankgæld | | 67.562.997 | 58.408.674 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 699.215 | 696.294 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 521.938 | 245.199 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 171.693 | 28.357 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 5.091.728 | 8.245.770 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 19.000 | 0 |
| Anden gæld | 9 | 6.440.907 | 25.196.694 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 86.106.898 | 97.740.915 |
| Gældsforpligtelser | | 191.103.714 | 208.054.884 |
| Passiver | | 655.091.922 | 616.827.486 |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | 10 | | |
| Eventualforpligtelser | 11 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 12 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr. | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. |
|----------------------------------|--------------------------------|--|---|--|--|
| Egenkapital primo | 500.000 | 0 | 80.135.468 | 309.114.134 | 0 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 0 | (403.732) | 0 | 0 |
| Værdireguleringer | 0 | (5.633) | 0 | 0 | 0 |
| Øvrige egenkapitalposter | 0 | 0 | 2.848.699 | 0 | 0 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 1.239 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 23.686.179 | 16.073.854 | 12.000.000 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | (4.394) | 106.266.614 | 325.187.988 | 12.000.000 |

| | I alt kr. |
|-------------------------------|--------------------|
| Egenkapital primo | 389.749.602 |
| Valutakursreguleringer | (403.732) |
| Værdireguleringer | (5.633) |
| Øvrige egenkapitalposter | 2.848.699 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 1.239 |
| Årets resultat | 51.760.033 |
| Egenkapital ultimo | 443.950.208 |

Noter

1 Personalemkostninger

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Gager og lønninger | 6.408.256 | 5.350.799 |
| Pensioner | 421.058 | 340.914 |
| Andre omkostninger til social sikring | 57.900 | 54.107 |
| | 6.887.214 | 5.745.820 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 10 | 9 |

2 Af- og nedskrivninger

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Afskrivninger på materielle aktiver | 40.629 | 76.555 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | 45.311 | 49.343 |
| | 85.940 | 125.898 |

3 Andre finansielle indtægter

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 89.834 | 95.570 |
| Finansielle indtægter fra associerede virksomheder | 11.431 | 62.189 |
| Renteindtægter i øvrigt | 2.494.446 | 1.970.112 |
| Valutakursreguleringer | 240 | 107 |
| Dagsværdireguleringer | 2.556.271 | 13.016.219 |
| | 5.152.222 | 15.144.197 |

4 Andre finansielle omkostninger

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.295.603 | 1.043.100 |
| Valutakursreguleringer | 533 | 386 |
| Dagsværdireguleringer | 4.195.405 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.060.256 | 2.628.449 |
| | 6.551.797 | 3.671.935 |

5 Skat af årets resultat

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 0 | 3.309.760 |
| Ændring af udskudt skat | 1.016.239 | 2.148.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 27.384 | 2.873 |
| Refusion i sambeskatning | (55.000) | 0 |
| | 988.623 | 5.460.633 |

6 Materielle aktiver

| | Investerings- | Andre anlæg, |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | ejendomme | driftsmateriel |
| | kr. | og inventar |
| | kr. | kr. |
| Kostpris primo | 174.878.569 | 1.234.422 |
| Tilgange | 254.752 | 0 |
| Afgange | (3.094.329) | (654.433) |
| Kostpris ultimo | 172.038.992 | 579.989 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (997.313) |
| Årets afskrivninger | 0 | (40.629) |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 654.433 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (383.509) |
| Dagsværdireguleringer primo | 76.265.146 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | 3.899.248 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | 545.926 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 80.710.320 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 252.749.312 | 196.480 |

Selskabets 13 investeringsejendomme består af:

- 5 bolig- og retailejendomme beliggende i Esbjerg
- 4 boligejendomme beliggende i Esbjerg
- 3 erhvervsjendomme beliggende i Esbjerg
- 1 projektejendom beliggende i Esbjerg

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

Afkastbaserede ejendomme:

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og retailejendomme beliggende i Esbjerg 4,25 - 6,62% med et vægtet gennemsnit på 5,08 % (31.12.2019: 4,50 - 6,25% - vægtet gennemsnit 5,19%)
- Boligejendomme beliggende i Esbjerg 4,87 - 5,50% med et vægtet gennemsnit på 5,02% (31.12.2019: 5,12-5,50% - vægtet gennemsnit 5,22%)
- Erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg 4,50 - 6,50% med et vægtet gennemsnit på 5,69% (31.12.2019: 5-6,67% - vægtet gennemsnit 5,88%)

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,14% pr. 31.12.2020 (5,48% pr. 31.12.2019).

Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 1.629 t.kr. for boligejendomme, 1.442 t.kr. for erhvervsejendomme og 9.599 t.kr. for bolig- og retailejendomme.

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 22.248 t.kr. Modsat vil en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point øge den samlede dagsværdi med 26.859 t.kr.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme samt årets dagsværdiregulering over resultatopgørelsen fordelt på kategorier kan opgøres således:

- Bolig- og retailejendomme: 189.254 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 4.399 t.kr.)
- Boligejendomme: 34.040 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 1.840 t.kr.)
- Erhvervsejendomme: 24.100 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør -2.340 t.kr.)

Projektejendomme:

I selskabets portefølje af investeringsejendomme indgår ejendomme, som ikke kan måles baseret på ejendommens afkast. Denne gruppe af ejendomme omfatter grunde og bygninger, hvor udlejningsprocenten er lav. Disse projektejendomme måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi såfremt dagsværdien vurderes at være lavere end kostprisen.

Selskabets projektejendomme udgør 5.355 t.kr. pr. 31.12.2020. Der er i 2020 ikke foretaget regulering af dagsværdien.

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

7 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 | 49.687.498 | 35.940.846 | 42.188.950 | 10.255.055 | 11.314.995 |
| Tilgange | 33.240.000 | 24.055.829 | 0 | 194.564 | 0 |
| Afgange | (253.750) | (59.996.675) | 0 | (270.055) | (46.686) |
| Kostpris ultimo | 82.673.748 | 0 | 42.188.950 | 10.179.564 | 11.268.309 |
| Opskrivninger primo | 12.284.955 | 0 | 67.850.513 | 0 | 5.333.408 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 0 | (403.732) | 0 | 0 |
| Egenkapitalreguleringer | 4.545.216 | 0 | (1.696.517) | 0 | 0 |
| Afskrivninger på goodwill | 0 | 0 | (59.412) | 0 | 0 |
| Andel af årets resultat | 12.522.692 | 0 | 32.611.770 | 0 | 0 |
| Udbytte | 0 | 0 | (21.606.652) | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.857.660 |
| Tilbageførsel ved afgang | 217.781 | 0 | 0 | 0 | 14.519 |
| Opskrivninger ultimo | 29.570.644 | 0 | 76.695.970 | 0 | 8.205.587 |
| Nedskrivninger primo | 0 | 0 | 0 | 0 | (48.500) |
| Nedskrivninger ultimo | 0 | 0 | 0 | 0 | (48.500) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 112.244.392 | 0 | 118.884.920 | 10.179.564 | 19.425.396 |

| | Andre tilgode- havender kr. |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo | 16.350.811 |
| Tilgange | 7.820.147 |
| Afgange | (680.851) |
| Kostpris ultimo | 23.490.107 |
| Opskrivninger primo | 0 |
| Valutakursreguleringer | 0 |
| Egenkapitalreguleringer | 0 |
| Afskrivninger på goodwill | 0 |
| Andel af årets resultat | 0 |
| Udbytte | 0 |
| Dagsværdireguleringer | 0 |
| Tilbageførsel ved afgange | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 0 |
| Nedskrivninger primo | 0 |
| Nedskrivninger ultimo | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 23.490.107 |

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|---|-----------------|-----------------|------------------------|
| 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 |

| Kapitalandele i associerede virksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|---|-----------------|-----------------|------------------------|
| 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 |

8 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2020 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2019 kr. | Forfald efter 12 måneder 2020 kr. | Restgæld efter 5 år 2020 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.599.420 | 4.919.927 | 101.888.923 | 68.946.598 |
| Deposita | 0 | 0 | 2.803.297 | 0 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 304.596 | 304.596 |
| | 5.599.420 | 4.919.927 | 104.996.816 | 69.251.194 |

9 Anden gæld

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------------------|-------------------|
| Moms og afgifter | 603.133 | 388.108 |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m. | 820.710 | 15.703 |
| Feriepengeforpligtelser | 187.466 | 696.323 |
| Skyldige renter | 485 | 0 |
| Afledte finansielle instrumenter | 4.829.113 | 24.096.560 |
| | 6.440.907 | 25.196.694 |

Oplysning om renteswap indgået til sikring af fast rente

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 3.316 t.kr. De indgåede renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. De indgåede renteswaps har en hovedstol på 39,4 mio.kr. og sikrer en fast rente på mellem 1,14 – 1,79% i restløbetiden på henholdsvis 4 og 15 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. 31.12.2020 på 1.513 t.kr., en kontraktmæssig værdi på 119.418 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.

10 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|-------------|-------------|
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt | 366.194 | 682.857 |
| Heraf forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder | 92.650 | 0 |

11 Eventualforpligtelser

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| Kautions- og garantiforpligtelser | 26.972.000 | 24.425.000 |
| Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder | 26.972.000 | 24.425.000 |
| Kautions- og garantiforpligtelser | 13.500.000 | 3.500.000 |
| Eventualforpligtelser over for associerede virksomheder | 13.500.000 | 3.500.000 |

Selskabet kautionerer for prioritetsgæld i tilknyttede virksomheder. pr. 31.12.2020 udgør gælden 62.491 t.kr. Kautionsforpligtelsen er begrænset til 26.972 t.kr.

Selskabet kautionerer for bankgæld i associerede virksomheder. pr. 31.12.2020 udgør gælden 0 t.kr. Kautionsforpligtelsen er begrænset til 13.500 t.kr.

Selskabet har afgivet investeringstilsagn i investeringsprojekter på i alt 52.625 t.kr., hvoraf der ved regnskabsårets udløb resterer 24.902 t.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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 202.474 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 118.972 t.kr. og pantsatte bankindeståender udgør 1.154 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 skat

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.