



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**A. ENNGAARD HOLDING A/S**  
**MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2019

---

Anders Mejlholm Larsen

**CVR-NR. 29 60 43 63**

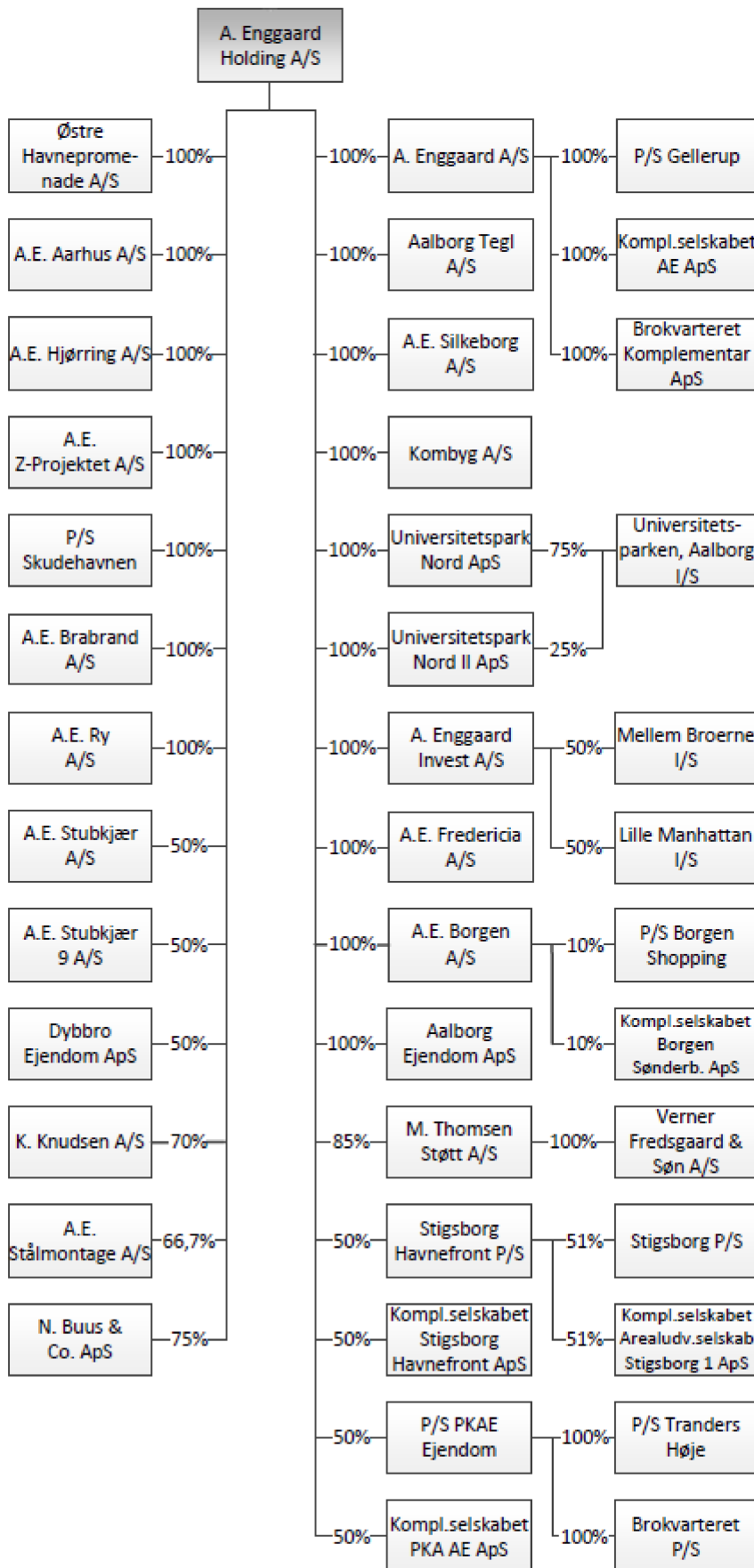
## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
Koncernoversigt.....	4
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	8
Ledelsesberetning.....	9-11
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Pengestrømsopgørelse.....	16
Noter.....	17-26
Anvendt regnskabspraksis.....	27-31

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	A. Enggaard Holding A/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J  Telefon: 98 38 18 88 Telefax: 98 38 18 25 Hjemmeside: <a href="http://www.enggaard.dk">www.enggaard.dk</a> E-mail: <a href="mailto:info@enggaard.dk">info@enggaard.dk</a>  CVR-nr.: 29 60 43 63 Stiftet: 23. maj 2006 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Enggaard, formand Jens Enggaard Asger Enggaard
<b>Direktion</b>	Asger Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Prinsensgade 11 9000 Aalborg

KONCERNOVERSIGT



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A. Enggaard Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. maj 2019

Direktion:

---

Asger Enggaard

Bestyrelse:

---

Jørgen Enggaard  
Formand

---

Jens Enggaard

---

Asger Enggaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i A. Enggaard Holding A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for A. Enggaard Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 13. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

**HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN**

	2018 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.	2014 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning.....	2.720.726	2.974.880	2.549.172	1.759.434	1.499.583
Driftsresultat.....	250.242	254.257	174.665	119.461	131.299
Finansielle poster, netto.....	-28.022	-30.174	-29.901	-14.347	-15.427
Årets resultat før skat.....	191.983	225.700	172.950	106.196	118.733
Årets resultat.....	152.663	183.913	139.683	81.468	88.469
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser.....	147.577	181.333	137.260	79.781	87.183
<b>Balance</b>					
Balancesum.....	3.320.261	3.007.948	2.786.222	2.718.164	1.947.359
Egenkapital.....	1.178.590	1.055.735	856.619	729.809	629.893
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser.....	1.164.989	1.043.504	844.668	722.243	629.893
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	471.129	-11.510	109.960	-28.746	299.128
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-440.170	132.406	-152.116	-197.760	-141.431
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	-18.889	2.190	61.813	111.698	115.749
Pengestrømme i alt.....	12.070	123.086	19.657	-114.808	273.446
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	193.347	243.735	167.895	164.972	234.696
<b>Nøgletal</b>					
Afkast af investeret kapital.....	10,1	10,8	8,2	6,7	7,9
Soliditetsgrad.....	35,1	34,7	30,3	26,6	32,3
Egenkapitalforrentning (ekskl. minoritetsinteresser).....	13,4	19,2	17,5	11,8	14,5

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig operative aktiver}}$
Egenkapitalandel (soliditetsgrad):	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning (ekskl. minoritetsinteresser):	$\frac{\text{Resultat efter skat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.



## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje aktier og anpartar i andre selskaber.

Koncernens aktiviteter er entreprenørvirksomhed og investeringsaktivitet, herunder projektudvikling, opførelse, udlejning samt handel med fast ejendom.

### Forretningsmodel

Koncernens forretningsmodel består i at udføre totalentrepriser på større ejendomsprojekter, hvor koncernen ofte også er involveret i projektudviklingen af grunden eller bydelen.

Koncernen løser opgaver inden for byggeri, anlæg, Offentlige Private Partnerskaber (OPP) og varetager en lang række ejendomsrelaterede byudviklingsprojekter i hele landet. Udviklingen foregår ofte i helt eller delvist ejede selskaber, hvor ejendommene opføres med henblik på salg eller udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2018 realiseret en omsætning på 2,7 mia. kr. og et resultat efter skat på 152,7 mio. kr.

Pr. 31. december 2018 udgør egenkapitalen i koncernen 1,2 mia. kr. svarende til en soliditetsgrad på 35,1 %.

Da de forhold som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets og koncernens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat overstiger ledelsens forventninger og anses som meget tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

### Særlige risici

Koncernen er ikke eksponeret for særlige risici, ud over hvad der sædvanligvis forekommer inden for branchen.

### Miljøforhold

Til styring af de miljømæssige forhold er der i denne forbindelse blevet udarbejdet en miljøpolitik med tilhørende målsætninger. Denne politik tager udgangspunkt i en miljømæssig forsvarlig driftsførelse og indgår som en naturlig del i koncernens målsætninger for produktkvalitet og produktionsforhold. Der henvises endvidere til afsnit under samfundsansvar.

### Forventninger til fremtiden

Koncernens projekt- og ordrebeholdning er meget tilfredsstillende, og koncernen vil benytte den kommende periode på videreudvikling af disse projekter. Koncernen har investeret i flere projekter, som efter ledelsens opfattelse vil bidrage positivt til de kommende års indtjening.

I regnskabsåret 2019 forventes en fortsat høj aktivitet og et tilfredsstillende resultat.

### Samfundsansvar

Koncernen er en familieejet koncern gennem tre generationer, som overordnet fokuserer på ansvarlighed i alle sine aktiviteter.

### Miljø

Det er koncernens politik, at koncernen udfører sine aktiviteter miljømæssigt forsvarligt og under hensyntagen til gældende miljølovgivning. Der arbejdes løbende på at reducere koncernens klimapåvirkning.

De væsentligste miljømæssige risici relaterer sig til miljøforanstaltninger i forbindelse med selve byggeprocessen.

Det miljømæssige hensyn sker primært ved at tænke bæredygtige og energieffektive løsninger ind i de byggeprojekter koncernen er involveret i. Derudover fokuseres der på affaldssortering og genanvendelse af byggematerialer til gavn for både miljø og indtjening.

Et konkret resultat af koncernens politik er opførelsen af miljøcertificerede byggerier bl.a. på Østre Havn i Aalborg.

## LEDELSESBERETNING

### Samfundsansvar (fortsat)

#### *Sociale forhold og medarbejderforhold*

Medarbejderne er koncernens vigtigste aktiv. Koncernen fokuserer derfor løbende på, at medarbejderne udfører deres arbejde i et sundt arbejdsmiljø i henhold til gældende lovgivning og overenskomster.

Medarbejderne er ansat med en stor grad af frihed under ansvar, hvor der lægges vægt på den enkelte medarbejders evne til at træffe de rigtige beslutninger fremfor detaljerede medarbejderhåndbøger og mange interne regler.

De største risici i relation til medarbejderne knytter sig til arbejdsskader på byggepladserne.

Risikoen adresseres ved løbende at fokusere på at forebygge skader og nedslidning samt fremme sundhed blandt medarbejderne. Det udmønter sig bl.a. ved, at det i videst mulige omfang sikres, at medarbejderne udfører deres arbejde ergonomisk korrekt og sikkerhedsmæssigt forsvarligt. Det er således koncernens politik, at medarbejderne udfører deres arbejde i henhold til gældende sikkerhedsstandarder med henblik på at reducere antallet af arbejdsskader.

Der er endvidere skabt mulighed for, at koncernens medarbejdere kan dyrke motion på arbejdspladsen. Der er bl.a. etableret løbe- og cykelforening internt i organisationen til gavn for den enkelte medarbejder og det generelle sammenhold i organisationen. På baggrund af årets tilbagelagte kilometer yder koncernen hvert år et bidrag til en almennyttig eller velgørende forening.

Koncernen tager aktiv del i udviklingen af byer og samfund. Der er bl.a. etableret en afdeling for byliv, hvis formål er at sikre, at koncernens byggerier og projekter understøtter og videreudvikler bylivet i de områder, som byggerierne opføres i. Derudover tager koncernen del i arbejdet med at aktivere udsatte borgere og integrere nydanskere mv.

#### *Respekt for menneskerettigheder*

Det er koncernens politik, at alle mennesker skal behandles i overensstemmelse med de internationalt erklærede menneskerettigheder. Det indbefatter bl.a., at nuværende og kommende medarbejdere skal sikres lige muligheder uanset køn, alder, politisk observans, religion mv.

Det er holdningen, at alle koncernens medarbejdere skal behandles fair og med respekt, og det forventes, at samarbejdspartnere udfører deres arbejde med samme tilgang.

Risikoen for at menneskerettighederne ikke respekteres imødegås bl.a. ved aktiv vurdering og udvælgelse af samarbejdspartnere.

Den generelle tendens i branchen er, at den i overvejende grad er repræsenteret ved mænd. Det er dog ledelsens vurdering, at selskabets politik har medvirket til, at antallet af kvinder ansat i organisationen er øget, og at den vil medvirke til en mere ligelig fordeling mellem kvinder og mænd fremadrettet.

#### *Antikorruption og bestikkelse*

Koncernens drives ud fra en politik om nultolerance overfor korruption, bestikkelse, svindel og afpresning. Det vurderes, at risikoen herfor er begrænset, eftersom koncernens aktiviteter alene udføres i Danmark.

For at imødegå risikoen er koncernens politik kommunikeret til medarbejderne, så det sikres, at de er informeret og kan agere korrekt, når de udfører deres arbejde.

I det omfang det er muligt, forsøger man at sikre, at koncernens samarbejdspartnere har samme tilgang ved udførelsen af deres aktiviteter, og det indgår således som et vigtigt element ved valg af samarbejdspartnere.

Det vurderes, at politikken og kravene til samarbejdspartnere har reduceret risikoen for uacceptabel adfærd i relation hertil.

## LEDELSESBERETNING

### **Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn**

Selskabet er en familieejet virksomhed, og bestyrelsen udgøres på nuværende tidspunkt af tre mænd. Det er virksomhedens mål at udvide bestyrelsen med et medlem fra det underrepræsenterede køn inden udgangen af 2021, hvorefter bestyrelsen vil bestå af tre mænd og en kvinde.

Det er ikke i indeværende år lykkedes at realisere det opstillede mål, idet man endnu ikke har fundet den rette kandidat.

Da selskabet har under 50 medarbejdere, har selskabet ikke udarbejdet politikker for det øvrige ledelseslag.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Koncernen		Morderselskabet	
		2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>2.720.726</b>	<b>2.974.880</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produktionsomkostninger.....	1	-2.282.533	-2.570.799	0	0
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>438.193</b>	<b>404.081</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Distributionsomkostninger.....	1	-24.562	-11.604	0	0
Administrationsomkostninger.....	1, 2	-163.389	-138.220	-86	-148
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>250.242</b>	<b>254.257</b>	<b>-86</b>	<b>-148</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-70.460	-55.983	0	0
Resultat af kapitalandele.....	3	40.223	57.600	172.607	201.709
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		598	478	0	0
Finansielle indtægter.....		4.290	4.940	600	868
Finansielle omkostninger.....	4	-32.910	-35.592	-27.986	-25.330
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>191.983</b>	<b>225.700</b>	<b>145.135</b>	<b>177.099</b>
Skat af årets resultat.....	5	-39.320	-41.787	2.443	4.234
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	6	<b>152.663</b>	<b>183.913</b>	<b>147.578</b>	<b>181.333</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		41.805	35.707	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		80.472	73.430	0	0
Investeringsjendomme.....		554.311	549.220	0	0
Investeringsjendomme under opførelse.....		23.326	50.073	0	0
Projektsjendomme.....		420.443	379.931	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>1.120.357</b>	<b>1.088.361</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	0	1.683.243	1.649.125
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		464.031	221.467	414.490	163.313
Andre værdipapirer.....		36.732	34.075	0	0
Lejedepositum og andre tilgodehavender.....		45.753	83.012	19.643	21.243
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>8</b>	<b>546.516</b>	<b>338.554</b>	<b>2.117.376</b>	<b>1.833.681</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.666.873</b>	<b>1.426.915</b>	<b>2.117.376</b>	<b>1.833.681</b>
Varebeholdninger.....		1.120	921	0	0
Handelsjendomme.....		130.877	192.859	0	0
Handelsjendomme under opførelse...		351.160	272.869	0	0
<b>Varebeholdninger.....</b>	<b>9</b>	<b>483.157</b>	<b>466.649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		522.896	429.718	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	10	238.334	408.946	0	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		4.000	4.000	0	0
Udskudte skatteaktiver.....	11	127.396	8.596	0	0
Andre tilgodehavender.....		113.853	55.218	55	68
Tilgodehavende selskabsskat.....		26.490	37.839	26.490	37.905
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	166.450	82.604
Periodeafgrænsningsposter.....	12	3.642	1.827	0	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.036.611</b>	<b>946.144</b>	<b>192.995</b>	<b>120.577</b>
Værdipapirer.....		2.652	4.013	1.960	3.266
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>2.652</b>	<b>4.013</b>	<b>1.960</b>	<b>3.266</b>
Indestående i pengeinstitutter.....		130.968	164.227	76.256	76.317
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.653.388</b>	<b>1.581.033</b>	<b>271.211</b>	<b>200.160</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.320.261</b>	<b>3.007.948</b>	<b>2.388.587</b>	<b>2.033.841</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Selskabskapital.....	13	20.000	20.000	20.000	20.000
Reserve for opskrivninger.....		850	938	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	535.253	633.850
Overført overskud.....		1.144.139	1.022.566	609.736	389.654
Minoritetsinteresser.....		13.601	12.231	0	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.178.590</b>	<b>1.055.735</b>	<b>1.164.989</b>	<b>1.043.504</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	11	0	0	7.573	1.899
Andre hensatte forpligtelser.....	14	114.832	104.167	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>114.832</b>	<b>104.167</b>	<b>7.573</b>	<b>1.899</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		333.479	322.584	0	0
Banklån.....		13.028	85.848	0	0
Huslejedeposita.....		9.741	10.387	0	0
Leasingforpligtelser.....		5.715	4.236	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>15</b>	<b>361.963</b>	<b>423.055</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	15	78.841	25.813	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		126.373	171.702	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	10	458.957	391.411	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder..		23.216	28.082	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		266.531	224.635	0	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	0	1.026.961	788.502
Anden gæld.....		606.482	473.190	114.470	121.612
Periodeafgrænsningsposter.....	16	104.476	110.158	74.594	78.324
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.664.876</b>	<b>1.424.991</b>	<b>1.216.025</b>	<b>988.438</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.026.839</b>	<b>1.848.046</b>	<b>1.216.025</b>	<b>988.438</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.320.261</b>	<b>3.007.948</b>	<b>2.388.587</b>	<b>2.033.841</b>
Eventualposter mv.	17				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18				
Nærtstående parter	19				

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

Koncernen						
	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	20.000	938	0	1.022.566	12.231	1.055.735
Koncerntilgang/ -afgang.....					-627	-627
Betalt udbytte.....					-3.089	-3.089
Nettoregulering af sikrings- instrumenter.....				-26.092		-26.092
Overførsel til/fra andre poster..		-88	-39.421	39.509		
Forslag til resultatdisponering..			40.223	107.354	5.086	152.663
Overførsel af udbytte.....			-802	802		
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>20.000</b>	<b>850</b>	<b>0</b>	<b>1.144.139</b>	<b>13.601</b>	<b>1.178.590</b>

Morderselskabet				
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	20.000	633.850	389.654	1.043.504
Andre reguleringer.....			37.879	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			-26.093	-26.093
Forslag til resultatdisponering.....			172.607	147.578
Overførsel af udbytte.....			-233.325	233.325
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>20.000</b>	<b>535.253</b>	<b>609.736</b>	<b>1.164.989</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Koncernen		Moderselskabet	
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Årets resultat.....	152.663	183.913	147.578	181.333
Årets afskrivninger og avancer tilbageført.....	22.007	-133.642	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme tilbageført.....	70.460	55.983	0	0
Resultat af associerede selskaber tilbageført.....	-40.223	-57.600	-35.797	-41.940
Resultat af tilknyttede selskaber tilbageført.....	0	0	-136.810	-159.769
Regulering af andre kapitalandele og værdipapirer.....	-598	-478	0	0
Regulering af andre finansielle poster.....	1.361	-574	1.306	-573
Skat af årets resultat tilbageført.....	39.320	41.787	-2.443	-4.234
Betalt selskabsskat.....	-139.143	-97.687	-56.256	-58.926
Ændring i igangværende arbejder og varebeholdninger.....	281.200	61.306	0	0
Ændring i tilgodehavender.....	-118.014	-126.076	13	-68
Ændring i kortfristet gæld.....	202.096	61.558	59	-70
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>471.129</b>	<b>-11.510</b>	<b>-82.350</b>	<b>-84.247</b>
Kapitalforhøjelser/køb af kapitalandele.....	-258.602	0	-385.893	-61.335
Kapitalnedsættelser/salg af kapitalandele.....	0	0	2.000	9.911
Gældsbreve og deposita.....	1.645	-10.216	1.600	-10.216
Investering i ejendomme.....	-165.198	-223.918	0	0
Salg af ejendomme.....	9.333	281.257	0	0
Køb og salg tekniske anlæg og maskiner, netto...	-28.150	-19.817	0	0
Modtaget udbytte.....	802	105.100	233.324	159.000
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET ..</b>	<b>-440.170</b>	<b>132.406</b>	<b>-148.969</b>	<b>97.360</b>
Realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt..	-8.064	17.885	0	0
Mellemregning med A. Enggaard A/S.....	0	0	238.459	156
Mellemregning med A. Enggaard Ejendomme- koncernen.....	-7.108	-13.395	-7.201	-13.302
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-3.717	-2.300	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .</b>	<b>-18.889</b>	<b>2.190</b>	<b>231.258</b>	<b>-13.146</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>12.070</b>	<b>123.086</b>	<b>-61</b>	<b>-33</b>
Likvider 1. januar.....	-7.475	-130.561	76.317	76.350
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>4.595</b>	<b>-7.475</b>	<b>76.256</b>	<b>76.317</b>
Likvider 31. december specificeres således:				
Likvide beholdninger.....	130.968	164.227	76.256	76.317
Gæld til pengeinstitutter.....	-126.373	-171.702	0	0
<b>LIKVIDER, INDESTÅENDE.....</b>	<b>4.595</b>	<b>-7.475</b>	<b>76.256</b>	<b>76.317</b>



## NOTER

## Note

	Koncernen	
	2018 tkr.	2017 tkr.
<b>Medarbejderforhold</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: Koncernen: 545 (2017: 531) Morderselskabet: 1 (2017: 1)		
Løn og gager.....	283.949	268.250
Pensioner.....	20.226	20.120
Andre omkostninger til social sikring.....	7.342	7.174
	<b>311.517</b>	<b>295.544</b>
Direkte produktionsomkostninger.....	144.732	154.808
Indirekte produktionsomkostninger.....	30.414	30.335
Administrationsomkostninger.....	136.371	110.401
	<b>311.517</b>	<b>295.544</b>
Der har ikke været lønansatte i moderselskabet i indeværende regnskabsår.		
Der er ikke udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse i moderselskabet.		

1

	Koncernen	
	2018 tkr.	2017 tkr.
<b>Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer</b>		
Samlet honorar:		
BDO.....	1.512	1.143
	<b>1.512</b>	<b>1.143</b>
Specifikation af honorar:		
Lovpligtig revision.....	483	476
Skatterådgivning.....	431	252
Andre ydelser.....	598	415
	<b>1.512</b>	<b>1.143</b>

2

	Koncernen		Morderselskabet	
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
<b>Resultat af kapitalandele</b>				
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	0	136.810	159.769
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	40.223	57.600	35.797	41.940
	<b>40.223</b>	<b>57.600</b>	<b>172.607</b>	<b>201.709</b>

3

## NOTER

## Note

	<u>Moderselskabet</u>	
	2018 tkr.	2017 tkr.
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	12.339	10.618
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	15.647	14.712
	<b>27.986</b>	<b>25.330</b>

4

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderselskabet</u>	
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat.....	157.911	78.581	-8.117	-2.784
Regulering skat vedrørende tidligere år.	205	-6	0	0
Regulering af udskudt skat.....	-118.796	-36.788	5.674	-1.450
	<b>39.320</b>	<b>41.787</b>	<b>-2.443</b>	<b>-4.234</b>

5

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderselskabet</u>	
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Henlæggelser til reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode.....	40.223	-13.311	172.607	51.478
Overført resultat.....	107.354	194.644	-25.029	129.855
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....	5.086	2.580	0	0
	<b>152.663</b>	<b>183.913</b>	<b>147.578</b>	<b>181.333</b>

6

## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver

7

	Koncernen		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2018.....	53.362	147.984	621.721
Overførsel til /fra andre poster.....	0	0	48.584
Tilgang.....	9.634	34.066	20.451
Afgang.....	-1.362	-13.887	-6.749
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>61.634</b>	<b>168.163</b>	<b>684.007</b>
Opskrivninger 1. januar 2018.....	4.230	0	0
Opskrivninger 31. december 2018.....	4.230	0	0
Afskrivninger 1. januar 2018.....	21.883	74.555	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-75	-10.238	0
Årets afskrivninger .....	2.251	23.374	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>24.059</b>	<b>87.691</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer 1. januar 2018.....	0	0	-72.501
Årets værdireguleringer.....	0	0	-57.485
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	0	290
<b>Værdireguleringer 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-129.696</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>41.805</b>	<b>80.472</b>	<b>554.311</b>
Renter indregnet som en del af kostprisen.....			14.941
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	40.168		
Finansielle leasingaktiver.....		10.135	
		Koncernen	
		Investerings-ejendomme under opførelse	Projekt-ejendomme
Kostpris 1. januar 2018.....		50.075	390.477
Overførsel til/fra andre poster.....		-48.584	-41.330
Tilgang.....		23.788	112.063
Afgang.....		-978	-18.221
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>24.301</b>	<b>442.989</b>
Værdireguleringer 1. januar 2018.....		0	-10.546
Årets værdireguleringer.....		-975	-12.000
<b>Værdireguleringer 31. december 2018.....</b>		<b>-975</b>	<b>-22.546</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>23.326</b>	<b>420.443</b>
Renter indregnet som en del af kostprisen.....			22.671

**NOTER****Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

7

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af sammenlignelige handler eller ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår for koncernens ejendomme i Midtjylland er vurderet i niveauet 20,5 - 22,8 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 7,00 - 9,00 % (industri- og kontorejendomme) og i intervallet 5,75 - 6,75 % (øvrige ejendomme).

Det forventede driftsafkast i et normalår for koncernens ejendomme i Nordjylland er vurderet i niveauet 15,2 - 17,2 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,50 - 7,50 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for koncernens ejendomme i Sønderjylland er vurderet i niveauet 0,35 - 0,45 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,00 - 7,25 %.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsleje mv.

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver

8

	Koncernen		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018.....	251.695	28.068	83.035
Tilgang.....	256.543	2.059	598
Afgang.....	0	0	-37.780
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>508.238</b>	<b>30.127</b>	<b>45.853</b>
Værdireguleringer 1. januar 2018.....	-30.228	6.007	-100
Udlodning.....	-802	0	0
Årets resultat og værdiregulering.....	40.223	598	0
Egenkapitalbevægelser.....	-53.400	0	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2018.....</b>	<b>-44.207</b>	<b>6.605</b>	<b>-100</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>464.031</b>	<b>36.732</b>	<b>45.753</b>
	Moderselskabet		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018.....	1.010.392	168.195	21.243
Tilgang.....	129.350	256.543	310
Afgang.....	-2.000	0	-1.910
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>1.137.742</b>	<b>424.738</b>	<b>19.643</b>
Værdireguleringer 1. januar 2018.....	638.731	-4.882	0
Udlodning.....	-232.522	-802	0
Årets resultat.....	136.810	35.797	0
Egenkapitalbevægelser.....	2.482	-40.361	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2018.....</b>	<b>545.501</b>	<b>-10.248</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>1.683.243</b>	<b>414.490</b>	<b>19.643</b>

## Goodwill

Koncernen har erhvervet kapitalandele i årets løb. Forskellen mellem kostpris og de omvurderede nettoaktiver udgør 677 kr.

## NOTER

## Note

**Finansielle anlægsaktiver (fortsat)**  
**Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)**

8

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
A. Enggaard A/S, Aalborg.....	699.372	78.475	100 %
Kombyg A/S, Aalborg.....	178.015	16.289	100 %
A. Enggaard Invest A/S, Aalborg.....	52.573	3.065	100 %
Aalborg Tegl A/S, Aalborg.....	19.936	1.068	100 %
A.E. Hjørring A/S, Aalborg.....	20.104	954	100 %
Universitetspark Nord ApS, Aalborg.....	25.445	65	100 %
Universitetspark Nord II ApS, Aalborg.....	7.824	18	100 %
A.E. Borgen A/S, Aalborg.....	35.846	458	100 %
Østre Havnepromenade A/S, Aalborg.....	108.082	3.507	100 %
A.E. Silkeborg A/S, Aalborg.....	64.938	-18.131	100 %
A.E. Z-Projektet A/S, Aalborg.....	200.622	30.531	100 %
A.E. Aarhus A/S, Aalborg.....	83.264	4.174	100 %
Aalborg Ejendom ApS, Aalborg.....	59.731	-737	100 %
A.E. Brabrand A/S, Aalborg.....	493	-3	100 %
A.E. Fredericia A/S, Aalborg.....	32.692	2.247	100 %
A.E. Ry A/S, Aalborg.....	15.947	126	100 %
P/S Skudehavnen, Aalborg.....	39.887	-113	100 %
M. Thomsen Støtt A/S, Aalborg.....	15.294	7.784	85 %
N. Buus & Co. ApS, Aalborg.....	6.213	1.135	75 %
K. Knudsen A/S, Aalborg.....	13.053	3.053	70 %
A.E. Stålmontage A/S, Aalborg.....	17.514	8.155	66,7 %
A.E. Skejby A/S under likvidation, Aalborg.....	-	-2	100 %

**Kapitalandele i associerede virksomheder (tkr.)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
<b>Moderselskabet:</b>			
A.E. Stubkjær A/S, Aalborg.....	129.849	32.556	50 %
A.E. Stubkjær 9 A/S, Aalborg.....	70.220	9.738	50 %
P/S PKAE Ejendom, Aalborg.....	499.515	35.628	50 %
Komplementarselskabet PKA AE ApS, Aalborg.....	58	4	50 %
Stigsborg Havnefront P/S, Aalborg.....	121.295	-2.928	50 %
Kompl.selskabet Stigsborg Havnefront ApS, Aalborg..	49	-1	50 %
Dybbro Ejendom ApS, Aalborg.....	7.992	1	50 %
<b>Koncernen:</b>			
A.E. Stubkjær A/S, Aalborg.....	129.849	32.556	50 %
A.E. Stubkjær 9 A/S, Aalborg.....	70.220	9.738	50 %
P/S PKAE Ejendom, Aalborg.....	499.515	35.628	50 %
Komplementarselskabet PKA AE ApS, Aalborg.....	58	4	50 %
Stigsborg Havnefront P/S, Aalborg.....	121.295	-2.928	50 %
Kompl.selskabet Stigsborg Havnefront ApS, Aalborg..	49	-1	50 %
Dybbro Ejendom ApS, Aalborg.....	7.992	1	50 %
Mellem Broerne I/S, Aalborg.....	34.876	10.740	50 %
Lille Manhattan I/S, Aalborg.....	64.207	-1.887	50 %

**Varebeholdninger**

9

Der er under "Handelsejendomme under opførelse" indregnet 8.168 tkr. i finansieringsomkostninger.

## NOTER

## Note

	<u>Koncernen</u>	
	2018 tkr.	2017 tkr.
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Igangværende arbejder til salgsværdi.....	1.902.235	2.313.347
Acontofaktureringer.....	-2.122.858	-2.295.812
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....</b>	<b>-220.623</b>	<b>17.535</b>
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	238.334	408.946
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	-458.957	-391.411
	<b>-220.623</b>	<b>17.535</b>

10

**Udskudt skatteaktiv**

11

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af materielle anlægsaktiver, igangværende arbejder for fremmed regning, handelsejendomme samt hensættelser.

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderselskabet</u>	
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	-8.596	20.538	1.899	3.349
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	-118.796	-36.788	5.674	-1.450
Koncernafgang.....	0	-255	0	0
Koncerntilgang.....	-4	7.909	0	0
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>	<b>-127.396</b>	<b>-8.596</b>	<b>7.573</b>	<b>1.899</b>

Det udskudte skatteaktiv forventes udnyttet indenfor 3-5 år i takt med at igangværende arbejde færdiggøres.

	<u>Koncernen</u>	
	2018 tkr.	2017 tkr.
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodiserede omkostninger.....	3.642	1.827
	<b>3.642</b>	<b>1.827</b>

12

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende år.

**Selskabskapital**

13

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 20.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	20.000	20.000
	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>

## NOTER

## Note

	<u>Koncernen</u>		
	2018 tkr.	2017 tkr.	
<b>Andre hensatte forpligtelser</b>			<b>14</b>
0-1 år.....	26.552	19.922	

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede forpligtelser vedrørende færdiggjorte projekter.

	<u>Koncernen</u>					
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter.....	355.525	22.046	241.071	343.372	20.789	
Banklån.....	66.177	53.149	9.413	86.903	1.054	
Huslejedeposita.....	9.741	0	9.369	10.387	0	
Leasingforpligtelser.....	9.361	3.646	0	8.206	3.970	
	<b>440.804</b>	<b>78.841</b>	<b>259.853</b>	<b>448.868</b>	<b>25.813</b>	

**Periodeafgrænsningsposter** **16**  
 Selskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps for 289,9 mio. kr. Renteswapsene sikrer en fast rente i niveauet 3,75 - 4,32 % p.a. i perioden 2019 til 2032.

Koncernen har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps for 415,6 mio. kr. Renteswapsene sikrer en fast rente i niveauet 3,75 - 4,37 % p.a. i perioden 2019 til 2032.



## NOTER

### Note

#### Eventualposter mv.

17

#### Eventualforpligtelser

	Koncernen		Moderselskabet	
	2018 tkr.	2017 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Leasingforpligtelser (operationel leasing):				
Årets ydelse.....	470	311	0	0
Samlet restleasingydelse.....	1.176	1.359	0	0
Heraf forfald efter 5 år.....	0	0	0	0
Stillede arbejds-/betalingsgarantier andrager.....	569.192	619.935	0	0
Kautions for tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitutter, træk pr. 31. december.....	0	0	143.847	96.637
Kautions for andre virksomheders engagement med kreditinstitutter, træk pr. 31. december.....	106.546	29.865	0	13.356

Koncernen hæfter med formuen i datterselskabet A. Enggaard Invest A/S som interessent i Mellem Broerne I/S og Lille Manhattan I/S og med formuen i datterselskaberne Universitetspark Nord ApS og Universitetspark Nord II ApS som interessent i Universitetsparken Aalborg I/S. Derudover hæfter koncernen med formuen i Komplementarselskabet AE ApS som komplementar i P/S Gellerup og P/S Skudehavnen.

A. Enggaard Holding A/S indestår for A. Enggaard A/S' forpligtelser for indgåede options-, ramme- og samarbejdsaftaler samt driftsgaranti på afsluttede byggeprojekter og visse planlagte byggeprojekter.

Koncernen indestår for at tilføre den fornødne likviditet til færdiggørelse af byggeri i en associeret virksomhed til koncernen. Ledelsen forventer ikke, at det bliver nødvendigt at tilføre likviditet.

Koncernen har overfor pengeinstitut afgivet transport på 102 mio. kr. i fremtidigt tilgodehavende.

Koncernen har indgået sædvanlige aftaler om fremtidige køb af ejendomme.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 26.490 tkr. pr. balancedagen.

## NOTER

### Note

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18

	Koncernen		Moderselskabet	
	Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr.	Restgæld tkr.	Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr.	Restgæld tkr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Pant i ejendomme til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. ....	827.970	355.525	0	0
Ejerpantebreve i ejendomme mv. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter..	650.401	262.339	0	0
Aktier i datter- og associerede virksomheder.....	249.758	1.102.843	357.840	1.110.420

Af likvide beholdninger i koncernen pr. 31. december 2018, i alt 130.968 tkr., hidrører 115.267 tkr. fra deponerings- og sikringskonti.

Af likvide beholdninger i moderselskabet pr. 31. december 2018, i alt 76.256 tkr., hidrører 76.220 tkr. fra sikringskonti.

#### Nærtstående parter

19

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse.

##### Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

##### Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har modtaget administrativ assistance.

Selskabet har lånemellemværende med nærtstående parter, som forrentes.

Alle transaktioner er foregået på markedsvilkår, og selskabet anvender derfor undtagelsesbestemmelsen i ÅRL § 98c, stk. 7, hvorefter transaktionerne ikke specificeres yderligere.

Grundlaget for forbindelsen med de nærtstående parter er via sammenfald i direkte/indirekte ejerandele og ledelsesmedlemmer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A. Enggaard Holding A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, stor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet A. Enggaard Holding A/S samt dattervirksomheder, hvori A. Enggaard Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb mellem anskaffelsværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 677 tkr.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og i særskilte hovedposter inden for egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Entrepriser produceret for fremmed regning indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

I nettoomsætningen indregnes investeringsejendommenes lejeindtægter, salg af handelsejendomme samt avancer fra salg af investerings- og projektejendomme.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Segmentoplysninger

Der er ikke foretaget en opdeling af koncernens nettoomsætning på forretningsmæssige eller geografiske segmenter, da aktiviteterne på de enkelte markeder ikke er forskellige og betragtes som et marked.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger til underentreprenører, materialekøb, lønninger mv. der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til transport af personale samt omkostninger til repræsentation og reklame mv.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration mv.

### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I såvel koncernresultatopgørelsen som moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab.

### Indtægter af andre kapitalandele

Indtægter af andre kapitalandele indeholder dagsværdiregulering af andre kapitalandele.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er klassificeret som investeringsejendomme og projektejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ud fra sammenlignelige handler eller ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse måles til kostpris. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme erhvervet med henblik på udvikling af ejendommene til salg (handelsejendomme) eller investering (investeringsjendomme under opførelse). Projektejendomme måles til kostpris. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger.....	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år

Aktiver med en kostpris på under 25 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Finansielt leasede aktiver afskrives som koncernens og selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overdragelsesmetoden.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden gældsbreve og deposita. Gældsbreve og deposita måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer omfatter unoterede kapitalandele, som indregnes og måles til dagsværdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Varebeholdninger og handelsejendomme under opførelse

Varebeholdninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acountofaktureringer og -betalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og lejeforpligtelser.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Lejeforpligtelser omfatter garanterede lejeindtægter i forbindelse med salg af projekter.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter består af afledte finansielle instrumenter, i form af renteswaps.

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes som periodeafgrænsningsposter henholdsvis på egenkapitalen. Når den fremtidige pengestrøm indregnes i resultatopgørelsen, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen til resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.