

2E Group A/S

Vossvej 27, 9000 Aalborg
CVR-nr. 29 62 85 56

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.01.18

Jesper Skovsgaard
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Koncernens pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 40

Selskabet

2E Group A/S
Vossvej 27
9000 Aalborg
Telefon: 98 16 72 72
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 29 62 85 56
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Jesper Skovsgaard

Bestyrelse

Jesper Skovsgaard
Malene Minde
Jette Skovsgaard Kristensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 for 2E Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. januar 2018

Direktionen

Jesper Skovsgaard

Bestyrelsen

Jesper Skovsgaard

Malene Minde

Jette Skovsgaard Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i 2E Group A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 2E Group A/S for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. 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. 30.09.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 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 og 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 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 for 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 og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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 eller 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 31. januar 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. 10408

Jesper Lundtoft Sandal
Statsaut. revisor
MNE-nr. 35822

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	81.079	115.329	134.495	195.081	138.742
Resultat af primær drift	22.791	11.538	20.343	17.548	5.289
Finansielle poster i alt	21.868	31.833	-5.670	-6.179	-310
Resultat før skat	44.659	43.371	14.673	11.184	4.979
Årets resultat	39.414	42.361	14.810	13.056	6.997
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	391.469	373.506	552.511	517.402	526.869
Investeringer i materielle anlægsaktiver	271	3.379	2.118	2.216	5.803
Egenkapital	170.881	131.466	117.890	103.080	90.025
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	5.871	50.734	9.988	14.045	-99.515
Investeringer	11.973	40.024	20.765	14.133	1.126
Finansiering	-1.107	-12.947	-33.549	-11.998	-1.563
Årets pengestrømme	16.737	77.811	-2.796	16.180	-99.952

Nøgletal

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	26%	34%	13%	14%	16%
Overskudsgrad	28%	10%	15%	9%	4%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	44%	35%	21%	20%	17%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	11	11	11	10	9

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter udføres gennem projektselskaber og associerede selskaber, hvis væsentligste forretningsområder er ejendomsudvikling, herunder projektudvikling, opførelse og salg af boliger.

Koncernen fokuserer på dets kernekompetence, som er udvikling af boliger i landets største byer - København, Aarhus og Aalborg - med efterfølgende salg som private ejerboliger eller salg som investeringsejendomme til investorer.

Koncernen råder over betydelige kompetencer og har lang erfaring i ejendomsudvikling. Koncernen har i perioden 2002 til 2017 udviklet, opført, solgt og realiseret ejendomsprojekter med en samlet projektavance på ca. 350 mio. DKK.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 2016/17 udviser et overskud for koncernen på 44,7 mio. DKK før skat, hvilket er i overensstemmelse med forventningerne ved årets begyndelse.

Årets resultat er primært skabt på baggrund af realiserede projektavancer, dels gennem salg af boliger til slutbrugere og dels salg af boliginvesteringsejendomme.

Der er konstateret en øget efterspørgsel efter velbeliggende rækkehuse og ejerlejligheder samt boligudlejningsejendomme til investorer i større byer, hvor koncernen ejer grundarealer med velbeliggende grunde.

Koncernens egenkapital udgør 169,4 mio. DKK pr. 30.09.17, svarende til en soliditet på 43,5%

Forventet udvikling

Der forventes en forbedret indtjening i det kommende år med baggrund i igangværende projekter, særligt i Storkøbenhavn og Aalborg. Denne forventning understøttes af et tilfredsstillende salg i 1. kvartal af 2017/18 og en god ordreholdning, der rækker frem i regnskabsåret 2018/19. Dette skal bl.a. ses i lyset af en fortsat økonomisk vækst i samfundet og efterspørgsel efter nye prisbillige og velfungerende boliger, som er koncernens hovedkompetence.

Ressourcer er rettet imod ejendomsudvikling, salg og opførelse af igangværende og nye ejendomsprojekter.

Projektselskaberne er i besiddelse af flere attraktive og velbeliggende grundarealer primært til bolig-byg-geri, der udvikles og leveres henover de kommende år.

Koncernens likviditet og kreditrammer er tilstrækkelig til at kunne gennemføre den forventede drift i det kommende år.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK	
1	Nettoomsætning	81.078.770	115.328.640	28.679.180	9.283.532
	Andre driftsindtægter	500.794	1.465.616	0	71.827
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-42.275.671	-88.905.236	-3.724.665	-502.000
	Ejendomsomkostninger	-1.208.495	-1.437.414	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-9.441.151	-10.854.879	-8.531.302	-8.637.448
	Bruttofortjeneste	28.654.247	15.596.727	16.423.213	215.911
2	Personaleomkostninger	-5.711.991	-5.611.749	-4.356.318	-5.611.751
	Resultat før af- og nedskrivninger	22.942.256	9.984.978	12.066.895	-5.395.840
3	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-240.792	-194.916	-208.749	-173.605
	Resultat før dagsværdireguleringer	22.701.464	9.790.062	11.858.146	-5.569.445
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	90.000	1.747.584	0	0
	Resultat af primær drift	22.791.464	11.537.646	11.858.146	-5.569.445
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	20.894.782	49.175.726
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	24.846.590	16.251.650	12.958.939	789.170
6	Andre finansielle indtægter	2.172.328	22.300.488	3.283.906	3.300.420
7	Andre finansielle omkostninger	-5.151.071	-6.719.226	-1.931.910	-2.783.468
	Resultat før skat	44.659.311	43.370.558	47.063.863	44.912.403
8	Skat af årets resultat	-5.245.223	-1.009.738	-7.954.859	-2.820.767
	Årets resultat	39.414.088	42.360.820	39.109.004	42.091.636
9	Resultatdisponering				

		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.17	30.09.16	30.09.17	30.09.16
Note		DKK	DKK	DKK	DKK
	Grunde og bygninger	3.899.881	3.919.628	3.899.882	3.919.629
	Investeringsejendomme	62.542.662	62.511.098	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	979.768	929.930	957.232	875.350
10	Materielle anlægsaktiver i alt	67.422.311	67.360.656	4.857.114	4.794.979
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	94.269.953	89.216.326
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	28.181.507	11.947.026	12.450.237	8.408.598
11	Andre værdipapirer og kapitalandele	22.743.274	28.373.725	50.000	2.428.395
12	Deposita	435.000	470.875	435.000	470.875
12	Andre tilgodehavender	436.000	436.000	400.000	400.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	51.795.781	41.227.626	107.605.190	100.924.194
	Anlægsaktiver i alt	119.218.092	108.588.282	112.462.304	105.719.173
13	Råvarer og hjælpematerialer	8.495.668	8.407.234	0	0
13	Varer under fremstilling	174.922.892	157.390.194	0	0
13	Fremstillede varer og handelsvarer	7.758.543	7.955.787	0	0
	Varebeholdninger i alt	191.177.103	173.753.215	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.586.087	6.486.757	7.231.137	6.119.751
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	77.825.840	35.089.557
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	37.829.668	52.648.470	17.720.432	11.819.304
	Andre tilgodehavender	13.939.041	7.825.760	4.213.230	4.912.498
14	Periodeafgrænsningsposter	25.584	25.514	0	0
	Tilgodehavender i alt	57.380.380	66.986.501	106.990.639	57.941.110
15	Likvide beholdninger	23.693.674	24.178.465	13.901.110	8.299.439
	Omsætningsaktiver i alt	272.251.157	264.918.181	120.891.749	66.240.549
	Aktiver i alt	391.469.249	373.506.463	233.354.053	171.959.722

		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.17 DKK	30.09.16 DKK	30.09.17 DKK	30.09.16 DKK
PASSIVER					
Note					
16	Selskabskapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	17.021.186	0	0	15.623.141
	Overført resultat	150.909.982	129.822.159	167.931.168	114.203.373
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0	1.000.000	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	169.431.168	130.322.159	169.431.168	130.326.514
17	Minoritetsinteresser	1.449.335	1.144.250	0	0
	Egenkapital i alt	170.880.503	131.466.409	169.431.168	130.326.514
18	Hensættelser til udskudt skat	3.641.100	4.761.500	1.184.300	586.700
	Hensatte forpligtelser i alt	3.641.100	4.761.500	1.184.300	586.700
19	Gæld til realkreditinstitutter	40.993.498	44.969.553	2.320.429	2.337.497
19	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.650.000	2.650.000
19	Gæld til associerede virksomheder	4.745.000	4.245.000	2.500.000	2.500.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.738.498	49.214.553	7.470.429	7.487.497
19	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.901.548	841.028	19.605	18.816
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	119.967.902	137.190.556	49.691	60.005
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.596.822	20.275.617	2.148.904	1.782.834
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	25.135.267	19.837.490
	Gæld til associerede virksomheder	7.939.143	0	14.150.883	4.490.544
	Deposita	748.296	882.474	0	0
	Selskabsskat	8.806.090	2.994.802	9.624.960	4.053.562
	Anden gæld	12.570.958	21.407.969	4.138.846	3.315.760
20	Periodeafgrænsningsposter	3.678.389	4.471.555	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	171.209.148	188.064.001	55.268.156	33.559.011
	Gældsforpligtelser i alt	216.947.646	237.278.554	62.738.585	41.046.508
	Passiver i alt	391.469.249	373.506.463	233.354.053	171.959.722
21	Eventualforpligtelser				
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
23	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.10.16 - 30.09.17							
Saldo pr. 01.10.16	500.000	0	129.822.159	0	130.322.159	1.144.250	131.466.409
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	6	0	6	0	6
Forslag til resultatdisponering	0	17.021.186	21.087.817	1.000.000	39.109.003	305.085	39.414.088
Saldo pr. 30.09.17	500.000	17.021.186	150.909.982	1.000.000	169.431.168	1.449.335	170.880.503

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.10.16 - 30.09.17							
Saldo pr. 01.10.16	500.000	15.623.141	114.203.373	0	130.326.514	0	130.326.514
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-4.350	0	-4.350	0	-4.350
Overførsler til/fra andre reserver	0	-15.623.141	15.623.141	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	38.109.004	1.000.000	39.109.004	0	39.109.004
Saldo pr. 30.09.17	500.000	0	167.931.168	1.000.000	169.431.168	0	169.431.168

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Årets resultat	39.414.088	42.360.820
24 Reguleringer	-16.379.884	-48.090.033
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-17.423.888	54.775.545
Tilgodehavender	9.556.121	20.884.344
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-4.678.795	1.886.389
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-1.825.204	-36.663.989
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	8.662.438	35.153.076
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	2.058.444	22.300.488
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.293.320	-6.719.226
Betalt selskabsskat	-556.285	0
Pengestrømme fra driften	5.871.277	50.734.338
Køb af materielle anlægsaktiver	-302.448	-13.481.171
Salg af materielle anlægsaktiver	0	67.193.502
Køb af finansielle anlægsaktiver	-1.824.590	-30.171.257
Salg af finansielle anlægsaktiver	5.100.353	2.483.189
Modtaget udbytte	9.000.000	14.000.000
Pengestrømme fra investeringer	11.973.315	40.024.263
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.606.729	-17.191.568
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	500.000	4.245.000
Pengestrømme fra finansiering	-1.106.729	-12.946.568
Årets samlede pengestrømme	16.737.863	77.812.033
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	24.178.465	-190.824.124
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-137.190.556	0
Likvide beholdninger ved årets slutning	-96.274.228	-113.012.091
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	23.693.674	24.178.465
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-119.967.902	-137.190.556
I alt	-96.274.228	-113.012.091

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK

1. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Udlejning	3.379.397	5.641.940	0	0
Salg af projektejendomme	80.070.215	109.686.700	0	0
Øvrige indtægter	-2.370.842	0	28.679.180	9.283.532
I alt	81.078.770	115.328.640	28.679.180	9.283.532

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	81.078.770	115.328.640	28.679.180	9.283.532
I alt	81.078.770	115.328.640	28.679.180	9.283.532

2. Personaleomkostninger

Lønninger	4.957.489	4.893.029	3.636.470	4.893.030
Pensioner	305.258	272.478	275.338	272.478
Andre omkostninger til social sikring	78.423	72.026	73.689	72.026
Andre personaleomkostninger	370.821	374.216	370.821	374.217
I alt	5.711.991	5.611.749	4.356.318	5.611.751
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	11	11	11	11

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	240.792	194.916	208.749	173.605
I alt	240.792	194.916	208.749	173.605

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.014	0	20.894.782	49.175.726
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	1.014	0	0	0
I alt	0	0	20.894.782	49.175.726

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	24.832.061	16.251.650	12.958.939	789.170
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	14.529	0	0	0
I alt	24.846.590	16.251.650	12.958.939	789.170

6. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	2.782.497	2.292.936
Renter, associerede virksomheder	550.326	1.200.654	354.918	538.016
Renteindtægter i øvrigt	1.557.588	1.468.218	145.856	406.661
Valutakursreguleringer	5.400	22.211	0	0
Øvrige finansielle indtægter	59.014	19.609.405	635	62.807
Øvrige finansielle indtægter	2.172.328	22.300.488	501.409	1.007.484
I alt	2.172.328	22.300.488	3.283.906	3.300.420

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
7. Finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	1.116.774	2.439.605
Renter, associerede virksomheder	6.404	0	0	0
Renteomkostninger i øvrigt	4.313.331	6.430.226	149.289	336.496
Øvrige finansielle omkostninger	831.336	289.000	665.847	7.367
Øvrige finansielle omkostninger i alt	5.151.071	6.719.226	815.136	343.863
I alt	5.151.071	6.719.226	1.931.910	2.783.468

8. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	6.365.623	2.485.272	7.357.259	2.312.699
Årets regulering af udskudt skat	-1.120.400	-1.475.500	597.600	518.600
Regulering af skat fra tidligere år	0	-34	0	-10.532
I alt	5.245.223	1.009.738	7.954.859	2.820.767

9. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	17.021.186	0	0	9.979.384
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0	1.000.000	0
Minoritetsinteresser	305.085	273.541	0	0
Overført resultat	21.087.817	42.087.279	38.109.004	32.112.252
I alt	39.414.088	42.360.820	39.109.004	42.091.636

10. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.16	3.928.949	55.580.741	3.124.641
Tilgang i året	0	31.564	270.884
Afgang i året	0	0	-713.123
Kostpris pr. 30.09.17	3.928.949	55.612.305	2.682.402
Opskrivninger pr. 01.10.16	0	6.930.357	0
Opskrivninger pr. 30.09.17	0	6.930.357	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.16	-9.321	0	-2.194.712
Afskrivninger i året	-19.747	0	-221.045
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ- dede aktiver	0	0	713.123
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.17	-29.068	0	-1.702.634
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.17	3.899.881	62.542.662	979.768
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.17	3.899.881	55.612.305	979.768
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.10.16	3.928.950	0	1.907.533
Tilgang i året	0	0	270.884
Kostpris pr. 30.09.17	3.928.950	0	2.178.417
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.16	-9.321	0	-1.032.183
Afskrivninger i året	-19.747	0	-189.002
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.17	-29.068	0	-1.221.185
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.17	3.899.882	0	957.232

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.757 og afkastkrav på 2,5 - 7,0 Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommen.

11. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.16	0	10.777.621	27.121.436
Tilgang i året	0	1.082.700	741.890
Afgang i året	0	-700.000	-5.013.496
Kostpris pr. 30.09.17	0	11.160.321	22.849.830
Opskrivninger pr. 01.10.16	0	1.169.405	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	19.719	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	24.832.062	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-9.000.000	0
Opskrivninger pr. 30.09.17	0	17.021.186	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.16	0	0	-106.556
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.17	0	0	-106.556
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.17	0	28.181.507	22.743.274
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.10.16	117.475.054	8.547.470	2.428.395
Tilgang i året	100.000	82.700	741.890
Afgang i året	0	0	-3.120.285
Kostpris pr. 30.09.17	117.575.054	8.630.170	50.000
Opskrivninger pr. 01.10.16	0	-138.872	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	12.958.939	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-9.000.000	0
Opskrivninger pr. 30.09.17	0	3.820.067	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.16	-28.258.728	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	19.153.725	0	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-18.500.000	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	1.741.057	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	-4.350	0	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.563.195	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.17	-23.305.101	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.17	94.269.953	12.450.237	50.000

11. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
OTEUA 1 A/S, Aalborg	100%
OTEUA 2 A/S, Aalborg	100%
2E Projektudvikling II ApS, Aalborg	100%
Ablocare I/S, Aalborg	75%
JS Bygge Holding K/S, Aalborg	100%
K/S Skovlunde Torv, Aalborg	100%
K/S Green Garden Nærheden, Aalborg	100%
K/S Residence, Hasseris, Aalborg	80%
2E Projektudvikling I A/S, Aalborg	100%
K/S Gigantium Parken, Aalborg, Aalborg	100%
Ejendomsselskabet F af 01.07.2015 Aps, Aalborg	100%
Jegstrupparken ApS, Aalborg	100%
K/S Hillerød Oase, Aalborg	100%
K/S Sønderengen Malling, Aalborg	100%
K/S Green Garden I, Farum, Aalborg	100%
Byggeselskabet Hillerød Oase II ApS, Aalborg	100%
Byggeselskabet Fredericia Oase ApS, Aalborg	100%
Byggeselskabet Hadsundvej, Aalborg A/S, Aalborg	100%
Byggeselskabet Hadsundvej, Aalborg II ApS, Aalborg	100%
Byggeselskabet Kalmargade, Århus A/S, Aalborg	100%
SG Invest ApS, Aalborg	100%
2E Bolig Projektsalg ApS, Aalborg	100%
TSG Project Solution ApS, Aalborg	100%

11. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
TSG Bolig ApS, Aalborg	100%
Selskabet af 02.01.10 ApS, Aalborg	100%
Anpartsselskabet af 30/9 2006, Aalborg	100%
Afviklingsselskabet af 30.09.2007 A/S, Aalborg	100%
ØK Holding ApS, Aalborg	100%
Selskabet A/S Ejendomsfinansiering, Aalborg	100%
ØK Finans A/S, Aalborg	100%
Associerede virksomheder:	
The Yard Beddingen P/S, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Beddingen ApS, Aalborg	50%
J&K Entreprise ApS, Aalborg	50%
K/S The Old Yard, Aalborg, Aalborg	50%
Byggeselskabet Universitetsparken Ejerlejligheder ApS, Aalborg	50%
2E Projektstyring ApS, Aalborg	50%
K/S Bel Air Cph, Aalborg	50%
K/S Kasernehaven, Aalborg	50%
K/S Green Garden White, Aalborg	50%
K/S Fairway Park, Farum Kaserne, Aalborg	50%
K/S Tuborg Park Aalborg, Aalborg	50%
K/S Gug Oase, Aalborg	50%
K/S Alfred Nobel Parken, Aalborg	50%
K/S Universitetshøjen, Aalborg	50%
K/S Christiansgade, Aarhus, Aalborg	50%

12. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita	Andre tilgodehaver
Koncern:		
Kostpris pr. 01.10.16	470.875	436.000
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	-35.875	0
Kostpris pr. 30.09.17	435.000	436.000
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.10.16	470.875	400.000
Afgang i året	-35.875	0
Kostpris pr. 30.09.17	435.000	400.000

13. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.09.17	14.100.619	11.969.014	0	0
--	------------	------------	---	---

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	25.584	25.514	0	0
I alt	25.584	25.514	0	0

15. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 8.306, som er deponeret og t.DKK 2.600, som er pantsat til sikkerhed for associeret virksomheds mellemværende med kreditinstitut.

16. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Aktiekapital	500	500.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.17 DKK	30.09.16 DKK	30.09.17 DKK	30.09.16 DKK
17. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	1.144.250	36.200	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	834.509	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	305.085	273.541	0	0
I alt	1.449.335	1.144.250	0	0

18. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.10.16	4.761.500	6.237.000	586.700	68.100
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-1.120.400	-1.475.500	597.600	518.600
Udskudt skat pr. 30.09.17	3.641.100	4.761.500	1.184.300	586.700

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	1.419.490	1.258.500	-163.200	-194.800
Finansielle anlægsaktiver	1.752.172	798.900	1.365.400	798.900
Varebeholdninger	13.693.550	13.365.500	0	0
Gældsforpligtelser	-201.145	-246.000	-17.900	-17.400
Skattemæssige underskud	-13.022.967	-10.415.400	0	0
I alt	3.641.100	4.761.500	1.184.300	586.700

19. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.17	Gæld i alt 30.09.16
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.901.548	31.828.995	42.895.046	45.810.581
Gæld til associerede virksomheder	0	4.745.000	4.745.000	4.245.000
I alt	1.901.548	36.573.995	47.640.046	50.055.581
Modervirksomhed:				
Gæld til realkreditinstitutter	19.605	1.865.430	2.340.034	2.356.313
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.650.000	2.650.000	2.650.000
Gæld til associerede virksomheder	0	2.500.000	2.500.000	2.500.000
I alt	19.605	7.015.430	7.490.034	7.506.313

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.17 DKK	30.09.16 DKK	30.09.17 DKK	30.09.16 DKK

20. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger vedr. salg af ejendomme	3.536.251	3.900.400	0	0
Forudbetalte lejeindtægter	142.138	571.155	0	0
I alt	3.678.389	4.471.555	0	0

21. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 3 - 59 måneder, i alt t.DKK 1.700, heraf t.DKK 527 indenfor 1 år.

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio-
tionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance-
dagen t.DKK 164.594.

Koncernen har stillet kaution for tredjemands gæld til kreditinstitutter. Kautio-
tionen er ulimiteret. Tredje-
mands gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 9.148.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen er part i nogle retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væ-
sentlig indflydelse på koncernens finansielle stilling.

Modervirksomheden:

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 3 - 59 måneder, i alt t.DKK 1.700, heraf
t.DKK 527 indenfor 1 år.

Selskabet har indgået huslejekontrakter med tilknyttede virksomheder. Den årlige leje udgør t.DKK
240.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio-
tionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance-
dagen t.DKK 102.180.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kau-
tionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance-
dagen t.DKK 164.594.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gæld til kreditinstitutter. Kautio-
tionen er ulimi-
teret. Tredjemands gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 9.148.

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 42.895 er der givet pant i grunde og bygninger, investeringsejendomme og projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 66.076.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 191.431, der giver pant i grunde og bygninger, investeringsejendomme og projektejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 209.680. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 187.331 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.100 henligger i koncernens besiddelse.

Ejerpantebrev på t.DKK 2.000 med pant i projektejendom er desuden deponeret til sikkerhed for en associeret virksomheds gæld til et kreditinstitut. Gælden udgør på statustidspunktet t.DKK 58.005.

Koncernen har deponeret kapitalandele nom. t.DKK 275 i associerede virksomheder til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Koncernen har deponeret kapitalandele i associerede virksomheder på nom. t.DKK 14.412 til sikkerhed for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 224.831.

Indestående i kreditinstitut t.DKK 1.387 er deponeret til sikkerhed for garantier afgivet af kreditinstitutter. Inderstående i kreditinstitut t.DKK 2.600 er deponeret til sikkerhed for associeret virksomheds gæld.

Koncernen har deponeret pantebreve med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 35.188 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Koncernen har desuden givet kreditinstitutter transport i tilgodehavender t.DKK 18.245.

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.340 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.900

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.150, der giver pant i grunde og bygninger en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.900. Ejerpantebreve på i alt t.DKK 450 er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.700 er deponeret til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitut. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 18.370.

Selskabet har deponeret kapitalandele i tilknyttede virksomheder på nom. t.DKK 8.455 til sikkerhed for dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 38.688.

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -

Selskabet har deponeret kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder på nom. t.DKK 12.562 til sikkerhed for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 105.071.

Indestående i kreditinstitut t.DKK 100 er deponeret til sikkerhed for garantier afgivet af kreditinstitut for tilknyttet virksomhed. Inderstående i kreditinstitut t.DKK 2.600 er deponeret til sikkerhed for associeret virksomheds gæld.

23. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Jesper Skovsgaard, Vossvej 27, Aalborg	Kapitalejer

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

	Koncern	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Andre driftsindtægter	0	-71.827
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	240.792	201.211
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-24.846.590	-16.251.650
Finansielle indtægter	-2.172.328	-22.300.488
Finansielle omkostninger	5.151.071	6.719.226
Skat af årets resultat	5.245.223	1.009.738
Øvrige reguleringer	1.948	-17.396.243
I alt	-16.379.884	-48.090.033

24. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

25. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis for modervirksomheden og koncernen er ændret og der henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Restværdier for materielle anlægsaktiver med begrænset brugstid er hidtil fastsat på aktivets anskaffelsestidspunkt. Der skal fremover foretages en årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver første gang i regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 som en ændring i anvendt regnskabspraksis. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 på t.DKK 12. Pr. 30.09.17 forøges egenkapitalen med t.DKK 12, og balancesummen forøges med t.DKK 15.

Måling af investeringsejendomme (biaktivitet) til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme, som ikke er hovedaktiviteten i virksomheden, er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme, som ikke er hovedaktivitet, måles fremover til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 2 er forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien ultimo indregnet direkte i egenkapitalen, og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en ingen påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17, egenkapitalen eller balancesummen.

Sammenligningstal for 2015/16 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter i det omfang, der ikke er anvendt overgangsbestemmelser vedrørende implementering af lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en positiv påvirkning af årets resultat før skat for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 med t.DKK 15. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK 3, hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.DKK 12. Pr. 30.09.17 forøges egenkapitalen med t.DKK 12, og balancesummen forøges med t.DKK 15.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Investeringsejendommen i den overtagne virksomhed måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der henvises til selskabets anvendte regnskabspraksis i afsnittet "Investeringsejendomme".

Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder andre indtægter og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	30	70
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10	0 - 40

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Regnskabspraksis for erhvervelse af nye virksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenslutninger". Afsnittet omfatter erhvervelser af dattervirksomheder og bestående virksomheder (aktiviteter), hvor der opnås kontrol over en anden virksomhed. Regnskabspraksis for erhvervelser af kapitalandele i associerede virksomheder følger principperne for virksomhedssammenslutninger, jf. beskrivelsen i afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for projektejendomme opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen samt værdien af direkte medgåede omkostninger, herunder renter i opførelsesperioden.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer, som selskabet har til hensigt at beholde til udløb, er klassificeret som anlægsaktiver og måles til amortiseret kostpris.

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.