

2E Group A/S

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.02.19

Jesper Skovsgaard
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Koncernens pengestrømsopgørelse	17
Noter	18 - 44

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

Hans Jørgen Kaptain, formand
Jesper Skovsgaard
Jette Skovsgaard Kristensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 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. 30.09.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. februar 2019

Direktionen

Jesper Skovsgaard

Bestyrelsen

Hans Jørgen Kaptain
Formand

Jesper Skovsgaard

Jette Skovsgaard Kristensen

Til kapitalejeren i 2E Group A/S**REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET****Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 2E Group A/S for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18, 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. 30.09.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

OVERTRÆDELSE AF SKATTELOVGIVNINGEN

Efter SKAT's opfattelse er der i en periode ikke foretaget korrekt indberetning af beskatning af personalegoder, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aalborg, den 15. februar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10408

Jesper Lundtoft Sandal

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35822

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	69.796	81.079	115.329	134.495	195.081
Resultat af primær drift	8.191	22.791	11.538	20.343	17.548
Finansielle poster i alt	44.957	21.868	31.833	-5.670	-6.179
Resultat før skat	53.147	44.659	43.371	14.673	11.184
Årets resultat	42.644	39.414	42.361	14.810	13.056
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	596.639	391.469	373.506	552.511	517.402
Investeringer i materielle anlægsaktiver	271	271	3.379	2.118	2.216
Egenkapital	210.705	170.881	131.466	117.890	103.080
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	-191.081	5.871	50.734	9.988	14.045
Investeringer	44.649	11.973	40.024	20.765	14.133
Finansiering	173.219	-1.107	-12.947	-33.549	-11.998
Årets pengestrømme	26.787	16.737	77.811	-2.796	16.180

Nøgletal

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	22%	26%	34%	13%	14%
Overskudsgrad	12%	28%	10%	15%	9%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	35%	44%	35%	21%	20%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	13	14	11	11	10

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 og har i perioden 2002 til 2018 udviklet, opført, solgt og realiseret ejendomsprojekter med en samlet projektavance på ca. 425 mio. DKK.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 2017/18 udviser et overskud for koncernen på 53,1 mio. DKK før skat, hvilket er en fortsat positiv udvikling ift. de seneste års resultater.

Årets resultat er 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 rækkehuse og ejerlejligheder samt boligudlejningsejendomme til investorer i større byer, hvor koncernen ejer grundarealer med velbeliggende grunde med deraf følgende projektmuligheder.

I beretningsåret er der anvendt ressourcer dels på færdiggørelse og aflevering af et betydeligt antal boliger i Aalborg og København og på udvikling og projektering af en betydelig projektbeholdning til boligbyggeri.

Koncernens egenkapital udgør 210,8 mio. DKK pr. 30.09.18, svarende til en soliditet på 35,1%.

Forventet udvikling

Der forventes en fortsat tilfredsstillende 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 2018/19 og en god ordreholdning, der rækker frem i regnskabsåret 2019/20. Dette skal bl.a. ses i lyset af en fortsat økonomisk vækst i og befolkningsmæssig koncentration i større byer 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.

Projektbeholdningen er i al væsentlighed enten solgt eller under salg til investorer.

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

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK	
1	Nettoomsætning	69.795.595	81.078.770	38.644.207	28.679.180
	Andre driftsindtægter	0	500.794	0	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-26.449.188	-42.275.671	-6.040.557	-3.724.665
	Ejendomsomkostninger	-836.105	-1.209.421	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-16.013.194	-9.440.225	-13.355.406	-8.531.302
	Bruttofortjeneste	26.497.108	28.654.247	19.248.244	16.423.213
2	Personaleomkostninger	-15.965.853	-5.711.991	-11.357.325	-4.356.318
	Resultat før af- og nedskrivninger	10.531.255	22.942.256	7.890.919	12.066.895
3	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-200.366	-240.792	-186.949	-208.749
	Resultat før dagsværdireguleringer	10.330.889	22.701.464	7.703.970	11.858.146
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.140.176	90.000	0	0
	Resultat af primær drift	8.190.713	22.791.464	7.703.970	11.858.146
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	27.281.870	20.894.782
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	46.983.507	24.846.590	11.844.641	12.958.939
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.753.442	1.110.556	24.000	202.893
6	Andre finansielle indtægter	2.302.424	1.156.175	5.319.561	3.403.434
7	Andre finansielle omkostninger	-6.082.660	-5.245.474	-3.287.052	-2.254.331
	Resultat før skat	53.147.426	44.659.311	48.886.990	47.063.863
8	Skat af årets resultat	-10.503.462	-5.245.223	-6.654.796	-7.954.859
	Årets resultat	42.643.964	39.414.088	42.232.194	39.109.004
9	Resultatdisponering				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.18 DKK	30.09.17 DKK	30.09.18 DKK	30.09.17 DKK
Note					
	Grunde og bygninger	3.880.135	3.899.881	3.880.135	3.899.882
	Investeringsejendomme	43.049.400	62.542.662	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	995.608	979.768	986.489	957.232
10	Materielle anlægsaktiver i alt	47.925.143	67.422.311	4.866.624	4.857.114
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	122.315.389	94.269.953
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	55.338.293	28.181.507	13.510.359	12.450.237
11	Andre værdipapirer og kapitalandele	11.294.707	22.743.274	50.000	50.000
12	Deposita	500.608	435.000	546.323	435.000
12	Andre tilgodehavender	436.000	436.000	400.000	400.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	67.569.608	51.795.781	136.822.071	107.605.190
	Anlægsaktiver i alt	115.494.751	119.218.092	141.688.695	112.462.304
13	Råvarer og hjælpematerialer	8.576.477	8.495.668	0	0
13	Varer under fremstilling	328.443.956	174.922.892	0	0
13	Fremstillede varer og handelsvarer	12.210.659	7.758.543	0	0
	Varebeholdninger i alt	349.231.092	191.177.103	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.126.563	5.586.087	3.955.067	7.231.137
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	75.880.298	73.959.673
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	69.747.184	37.829.668	52.509.851	17.720.432
	Andre tilgodehavender	20.895.630	13.939.041	6.655.327	4.213.230
14	Periodeafgrænsningsposter	64.016	25.584	38.711	0
	Tilgodehavender i alt	96.833.393	57.380.380	139.039.254	103.124.472
15	Likvide beholdninger	35.079.725	23.693.674	24.119.976	13.901.110
	Omsætningsaktiver i alt	481.144.210	272.251.157	163.159.230	117.025.582
	Aktiver i alt	596.638.961	391.469.249	304.847.925	229.487.886

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.18 DKK	30.09.17 DKK	30.09.18 DKK	30.09.17 DKK
Note					
16	Selskabskapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	41.717.990	17.021.186	13.788.645	0
	Overført resultat	165.626.273	150.909.982	193.555.618	167.931.168
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	1.000.000	3.000.000	1.000.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	210.844.263	169.431.168	210.844.263	169.431.168
17	Minoritetsinteresser	-138.895	1.449.335	0	0
	Egenkapital i alt	210.705.368	170.880.503	210.844.263	169.431.168
18	Hensættelser til udskudt skat	9.894.500	3.641.100	2.491.900	1.184.300
	Hensatte forpligtelser i alt	9.894.500	3.641.100	2.491.900	1.184.300
19	Gæld til realkreditinstitutter	49.316.942	40.993.498	2.228.558	2.320.429
19	Gæld til øvrige kreditinstitutter	39.500.000	0	39.500.000	0
19	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.650.000	2.650.000
19	Gæld til associerede virksomheder	6.445.000	4.745.000	3.500.000	2.500.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	95.261.942	45.738.498	47.878.558	7.470.429
19	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.746.409	1.901.548	94.712	19.605
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	229.670.803	119.967.902	52.627	49.691
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.145.662	15.596.822	2.150.341	2.148.904
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	20.637.622	21.269.100
	Gæld til associerede virksomheder	1.383.780	7.939.143	1.341.095	14.150.883
	Deposita	569.595	895.765	0	0
	Selskabsskat	10.088.607	8.806.090	12.360.477	9.624.960
	Anden gæld	22.072.641	12.423.489	6.996.330	4.138.846
20	Periodeafgrænsningsposter	2.099.654	3.678.389	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	280.777.151	171.209.148	43.633.204	51.401.989
	Gældsforpligtelser i alt	376.039.093	216.947.646	91.511.762	58.872.418
	Passiver i alt	596.638.961	391.469.249	304.847.925	229.487.886
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 01.10.17 - 30.09.18							
Saldo pr. 01.10.17	500.000	17.021.186	150.909.982	1.000.000	169.431.168	1.449.335	170.880.503
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000	-2.000.000	-3.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	180.900	0	180.900	0	180.900
Forslag til resultatdisponering	0	24.696.804	14.535.391	3.000.000	42.232.195	411.769	42.643.964
Saldo pr. 30.09.18	500.000	41.717.990	165.626.273	3.000.000	210.844.263	-138.896	210.705.367

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.10.17 - 30.09.18							
Saldo pr. 01.10.17	500.000	0	167.931.168	1.000.000	169.431.168	0	169.431.168
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000	0	-1.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	180.901	0	180.901	0	180.901
Forslag til resultatdisponering	0	13.788.645	25.443.549	3.000.000	42.232.194	0	42.232.194
Saldo pr. 30.09.18	500.000	13.788.645	193.555.618	3.000.000	210.844.263	0	210.844.263

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Årets resultat	42.643.964	39.414.088
24 Reguleringer	-30.391.612	-16.379.884
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-158.053.989	-17.423.888
Tilgodehavender	-32.457.992	9.556.121
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-2.451.160	-4.678.795
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-5.806.118	-1.825.204
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-186.516.907	8.662.438
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	4.049.478	2.058.444
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-5.829.239	-4.293.320
Betalt selskabsskat	-2.784.252	-556.285
Pengestrømme fra driften	-191.080.920	5.871.277
Køb af materielle anlægsaktiver	-271.259	-302.448
Salg af materielle anlægsaktiver	17.427.886	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.550.590	-1.824.590
Salg af finansielle anlægsaktiver	16.843.149	5.100.353
Modtaget udbytte	13.200.000	9.000.000
Pengestrømme fra investeringer	44.649.186	11.973.315
Betalt udbytte	-1.000.000	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	24.485.922	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-16.471.038	-1.606.729
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	39.400.000	0
Ændring i byggekreditter	125.104.357	-9.174.581
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	1.700.000	500.000
Pengestrømme fra finansiering	173.219.241	-10.281.310
Årets samlede pengestrømme	26.787.507	7.563.282
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	23.693.674	24.178.465
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-61.578.070	-69.626.143
Likvide beholdninger ved årets slutning	-11.096.889	-37.884.396
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	35.079.725	23.693.674
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-46.176.614	-61.578.070
I alt	-11.096.889	-37.884.396

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK

1. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Udlejning	2.711.802	3.379.397	0	0
Salg af projektejendomme	34.428.754	52.102.685	0	0
Øvrige indtægter	32.655.039	25.596.688	38.644.207	28.679.180
I alt	69.795.595	81.078.770	38.644.207	28.679.180

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	69.795.595	81.078.770	38.644.207	28.679.180
---------	------------	------------	------------	------------

2. Personaleomkostninger

Lønninger	15.024.879	4.938.759	10.684.047	3.636.470
Pensioner	379.834	305.258	226.476	275.338
Andre omkostninger til social sikring	70.514	78.423	51.108	73.689
Andre personaleomkostninger	490.626	389.551	395.694	370.821
I alt	15.965.853	5.711.991	11.357.325	4.356.318

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	13	14	7	10
--	----	----	---	----

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	200.366	240.792	186.949	208.749
I alt	200.366	240.792	186.949	208.749

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	27.281.870	20.894.782
---	---	---	------------	------------

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	41.139.007	24.832.061	6.000.141	12.958.939
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	5.844.500	14.529	5.844.500	0
I alt	46.983.507	24.846.590	11.844.641	12.958.939

6. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	4.667.342	3.010.515
Renter, associerede virksomheder	639.008	550.326	608.211	354.918
Renteindtægter i øvrigt	129.712	590.245	44.008	37.366
Øvrige finansielle indtægter	1.533.704	15.604	0	635
Øvrige finansielle indtægter	2.302.424	1.156.175	652.219	392.919
I alt	2.302.424	1.156.175	5.319.561	3.403.434

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
7. Finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	771.996	1.344.792
Renteomkostninger i øvrigt	3.500.532	4.319.735	239.457	149.289
Øvrige finansielle omkostninger	2.582.128	925.739	2.275.599	760.250
Øvrige finansielle omkostninger i alt	6.082.660	5.245.474	2.515.056	909.539
I alt	6.082.660	5.245.474	3.287.052	2.254.331

8. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	4.066.962	6.365.623	5.347.196	7.357.259
Årets regulering af udskudt skat	6.436.500	-1.120.400	1.307.600	597.600
I alt	10.503.462	5.245.223	6.654.796	7.954.859

9. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	24.696.804	17.021.186	13.788.645	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	1.000.000	3.000.000	1.000.000
Minoritetsinteresser	411.769	305.085	0	0
Overført resultat	14.535.391	21.087.817	25.443.549	38.109.004
I alt	42.643.964	39.414.088	42.232.194	39.109.004

10. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.17	3.928.950	55.612.305	2.682.402
Tilgang i året	0	0	271.259
Afgang i året	0	-18.140.648	-333.420
Kostpris pr. 30.09.18	3.928.950	37.471.657	2.620.241
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.17	-29.068	0	-1.593.471
Afskrivninger i året	-19.747	0	-180.619
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæn- dede aktiver	0	0	149.457
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.18	-48.815	0	-1.624.633
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.17	0	6.930.357	0
Dagsværdireguleringer i året	0	-1.047.884	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-304.730	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.18	0	5.577.743	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	3.880.135	43.049.400	995.608
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.10.17	3.928.950	0	2.178.417
Tilgang i året	0	0	271.259
Afgang i året	0	0	-74.800
Kostpris pr. 30.09.18	3.928.950	0	2.374.876
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.17	-29.068	0	-1.221.185
Afskrivninger i året	-19.747	0	-167.202
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.18	-48.815	0	-1.388.387
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	3.880.135	0	986.489

10. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.820 og et afkastkrav på 3% - 6,85%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Enkeltfamilieboliger er dog indregnet på baggrund af kvm-pris realiseret på handler med tilsvarende ejendomme.

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-ejendommene.

11. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.17	0	11.160.321	22.849.830
Tilgang i året	0	2.484.982	0
Afgang i året	0	-25.000	-10.967.261
Kostpris pr. 30.09.18	0	13.620.303	11.882.569
Opskrivninger pr. 01.10.17	0	17.021.186	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	37.896.804	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-13.200.000	0
Opskrivninger pr. 30.09.18	0	41.717.990	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.17	0	0	-106.556
Nedskrivninger i året	0	0	-481.306
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.18	0	0	-587.862
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	0	55.338.293	11.294.707
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

11. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.10.17	117.575.054	8.630.170	50.000
Tilgang i året	4.235.669	1.459.982	0
Afgang i året	-5.842.470	-25.000	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-125.000	125.000	0
Kostpris pr. 30.09.18	115.843.253	10.190.152	50.000
Opskrivninger pr. 01.10.17	0	3.820.067	0
Opskrivninger i året	6.472.136	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-499.860	0
Opskrivninger pr. 30.09.18	6.472.136	3.320.207	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.17	-23.305.101	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	-9.035.330	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	4.877.661	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	27.289.670	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	173.100	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.18	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	122.315.389	13.510.359	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 31/8 2017, Aalborg	100%
K/S Residence, Hasseris, Aalborg	80%
2E Projektudvikling I A/S, Aalborg	100%
K/S 15/11 2017, Aalborg, 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%
2E Megler ApS, Lyngby-Taarbæk	100%
TSG Project Solution ApS, Aalborg	100%
TSG Bolig ApS, Aalborg	100%
Oasen NærHeden Center ApS, Aalborg	100%
Projekt Egedal By A/S, Aalborg	100%
Danske Bofællesskaber ApS, Aalborg	100%

11. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Selskabet af 02.01.10 ApS, Aalborg	100%
ØK Finans A/S, Aalborg	100%
Orange 7 ApS, Aalborg	100%
Orange 8 ApS, Aalborg	100%
Orange 9 ApS, Aalborg	100%
Associerede virksomheder:	
Marine One Tower 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%
2E Projektudvikling 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 Green Garden - NærHeden, Aalborg	50%
K/S Green Garden - NærHeden 2, Aalborg	50%
K/S Universitetshøjen, Aalborg	50%
K/S Christiansgade, Aarhus, Aalborg	50%

11. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
K/S Bel Air II, Aalborg	50%
K/S Dronningborg Park, Randers, Aalborg	50%
K/S Green Garden - Brøndby, Aalborg	50%
K/S Residence Park, Farum, Aalborg	50%
Gigantium Parken ApS, Aalborg	50%
Tisvilde Ø ApS, Aalborg	50%
Orange 2 ApS, Aalborg	50%
Orange 3 ApS, Aalborg	50%
Orange 4 ApS, Aalborg	50%
Orange 5 ApS, Aalborg	50%
Orange 6 ApS, Aalborg	50%
Egedal Village 1 ApS, Aalborg	50%
Egedal Village 2 ApS, Aalborg	50%
Egedal Village 3 ApS, Aalborg	50%
Egedal Village 4 ApS, Aalborg	50%
Egedal Village 5 ApS, Aalborg	50%

12. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita	Andre tilgodehaver
Koncern:		
Kostpris pr. 01.10.17	435.000	436.000
Tilgang i året	65.608	0
Kostpris pr. 30.09.18	500.608	436.000
Nedskrivninger pr. 01.10.17	0	0
Nedskrivninger pr. 30.09.18	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	500.608	436.000
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.10.17	480.715	400.000
Tilgang i året	65.608	0
Kostpris pr. 30.09.18	546.323	400.000

13. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.09.18	23.839.524	14.100.619	0	0
--	------------	------------	---	---

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	25.305	25.584	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	38.711	0	38.711	0
I alt	64.016	25.584	38.711	0

15. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 9.240, 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	
	30.09.18 DKK	30.09.17 DKK	30.09.18 DKK	30.09.17 DKK
17. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	1.449.336	1.144.250	0	0
Betalt udbytte	-2.000.000	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	411.769	305.085	0	0
I alt	-138.895	1.449.335	0	0

18. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.10.17	3.641.100	4.761.500	1.184.300	586.700
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	6.253.400	-1.120.400	1.307.600	597.600
Udskudt skat pr. 30.09.18	9.894.500	3.641.100	2.491.900	1.184.300

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	1.315.600	1.419.490	-144.800	-163.200
Finansielle anlægsaktiver	2.778.300	1.752.172	2.677.100	1.365.400
Varebeholdninger	15.221.620	13.693.550	0	0
Gældsforpligtelser	-212.070	-201.145	-40.400	-17.900
Skattemæssige underskud	-9.208.950	-13.022.967	0	0
I alt	9.894.500	3.641.100	2.491.900	1.184.300

19. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.18	Gæld i alt 30.09.17
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.746.409	42.147.509	51.063.351	42.895.046
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	39.500.000	0
Gæld til associerede virksomheder	0	6.445.000	6.445.000	4.745.000
I alt	1.746.409	48.592.509	97.008.351	47.640.046

Modervirksomhed:

Gæld til realkreditinstitutter	94.712	1.772.653	2.323.270	2.340.034
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	39.500.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.650.000	2.650.000	2.650.000
Gæld til associerede virksomheder	0	3.500.000	3.500.000	2.500.000
I alt	94.712	7.922.653	47.973.270	7.490.034

20. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger vedr. salg af ejendomme	2.030.000	3.536.251	0	0
Forudbetalte lejeindtægter	69.654	142.138	0	0
I alt	2.099.654	3.678.389	0	0

21. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på op til 54 måneder i alt t.DKK 1.582, heraf t.DKK 793 inden 1 år.

21. Eventualforpligtelser - fortsat -*Kautionsforpligtelser*

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 86 589.

Koncernen har stillet kaution for tredjemands gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tredjemands gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 9.439

Andre eventualforpligtelser

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

Modervirksomheden:

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på op til 54 måneder i alt t.DKK 1.582, heraf t.DKK 793 inden for 1 år.

Selskabet har indgået huslejekontrakter med tilknyttede virksomheder. Den årlige leje udgør t.DKK 423.

21. Eventualforpligtelser - fortsat -*Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 127.340.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 59.236.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Den omfattede gæld til kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 9.439.

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 51.065 er der givet pant i grunde og bygninger, investeringsejendomme og projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 76.024.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 237.972, der giver pant i grunde og bygninger, investeringsejendomme og projektejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 324.221. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 231.450 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.522 henligger i koncernens besiddelse.

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 11.931 til sikkerhed for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 162.329.

Indestående i kreditinstitut t.DKK 1.200 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter. Indestående i kreditinstitut t.DKK 2.600 er deponeret til sikkerhed for associeret virksomheds gæld.

Koncernen har til sikkerhed for associerede virksomheders gæld t.DKK 37.700 givet kreditinstitut transport i salgssummer t.DKK 92.690.

Koncernen har deponeret pantebreve med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 14.920 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.323 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.880.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.150, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.880. 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 16.164.

Selskabet har deponeret kapitalandele i tilknyttede virksomheder på nom. t.DKK 7.625 til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 71.540.

Selskabet har deponeret kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder på nom. t.DKK 10.231 til sikkerhed for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 48.743.

Indestående i kreditinstitut t.DKK 2.600 er deponeret til sikkerhed for associeret virksomheds gæld.

Selskabet har til sikkerhed for associerede virksomheders gæld, t.DKK 37.700 givet kreditinstitut transport i aftalte salgssummer t.DKK 92.690.

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	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK
24. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	200.366	240.792
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.140.176	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-46.983.507	-24.846.590
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-1.753.442	-1.110.556
Finansielle indtægter	-2.302.424	-1.156.175
Finansielle omkostninger	6.082.660	5.245.474
Skat af årets resultat	10.503.462	5.245.223
Øvrige reguleringer	1.721.097	1.948
I alt	-30.391.612	-16.379.884

25. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 i koncernregnskabet under immaterielle anlægsaktiver og i modervirksomhedens balance under kapitalandele i dattervirksomheder. 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.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

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.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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".

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.