

2E Group A/S

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.02.20

Hans Jørgen Kaptain
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Koncernens pengestrømsopgørelse	17
Noter	18 - 45

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 01.10.18 - 30.09.19 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. 30.09.19 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. februar 2020

Direktionen

Jesper Skovsgaard

Bestyrelsen

Hans Jørgen Kaptain
Formand

Jesper Skovsgaard

Jette Skovsgaard Kristensen

Til kapitalejeren i 2E Group A/S**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 2E Group A/S for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19, 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. 30.09.19 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 13. februar 2020

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	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	276.284	69.796	81.079	115.329	134.495
Resultat af primær drift	71.457	8.191	22.791	11.538	20.343
Finansielle poster i alt	-17.975	44.957	21.868	31.833	-5.670
Resultat før skat	51.078	53.147	44.659	43.371	14.673
Årets resultat	45.892	42.644	39.414	42.361	14.810
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	832.475	596.639	391.469	373.506	552.511
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.534	271	271	3.379	2.118
Egenkapital	254.810	210.705	170.881	131.466	117.890
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	-75.151	-191.081	5.871	50.734	9.988
Investeringer	9.844	44.649	11.973	40.024	20.765
Finansiering	95.052	173.219	-1.107	-12.947	-33.549
Årets pengestrømme	29.745	26.787	16.737	77.811	-2.796

Nøgletal

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	20%	22%	26%	34%	13%
Overskudsgrad	26%	12%	28%	10%	15%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	31%	35%	44%	35%	21%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	12	13	14	11	11

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

Idégrundlaget i 2E Group A/S er at skabe værdi gennem aktiviteter indenfor ejendomsudvikling af og handel med fast ejendom, og værdigrundlaget baseres på altid at stræbe efter at blive den foretrukne samarbejdspartner for de forretningsforbindelser, som selskabet arbejder sammen med.

Koncernen har primært sine ejendomsudviklingsaktiviteter i Storkøbenhavn. Der er i regnskabsåret frasolgt velbeliggende byggegrunde i trekantområdet og Silkeborg, og ledelsen besluttede allerede primo 2017 at nedbringe sine aktiviteter i Aalborg, hvor der ikke pt. er byggeaktiviteter, idet det forventedes, at markedet ville blive mættet, hvilket også er sket. Der er kun projekteret et byggeri i Aalborg, som har en helt unik beliggenhed ud til fjorden, og købsinteressen er pæn for projektet og projektet igangsættes i foråret.

Midt i regnskabsåret traf ledelsen en strategisk beslutning om at justere på retningen i de projekter, som koncernen involverer sig i. Tidligere var det primært opførelse af projektbyggeri med salg til private, der var fokusområdet, men den nye strategi lægger mere op til opførelse af lejligheder med efterfølgende salg af projekter til investorer.

Samtidig fokuseres på udvikling og opførelse af bæredygtige og energirigtige boliger med unikke boligkoncepter indenfor rækkehuse og lejligheder. Denne strategiske ændring forventes at blive vekslet til et væsentligt øget forretningsomfang i de kommende regnskabsår. Koncernen er blandt de første ejendomsudviklere, der udvikler og opfører boliger efter den høje DNGB standard, som er høj standard indenfor bæredygtighed, som koncernen lægger stort vægt på at opføre byggerier i fremadrettet. Der afsættes de nødvendige økonomiske resurser til at sikre bæredygtighed i byggerierne.

Sideløbende investeres der i større byudviklingsprojekter, aktuelt i 2 store projekter i Storkøbenhavn. Denne investering øger kompetencerne indenfor et nyt område, der forventes at blive genanvendt i flere projekter i de kommende år, og gør selskabet til en attraktiv samarbejdspartner for grundejere og kommuner.

2E Group A/S blev grundlagt i 1996 af Jesper Skovsgaard, som i dag stadig ejer koncernen 100% privat. I perioden 2002 og til seneste regnskabsår har koncernen udviklet, solgt, opført og realiseret ejendomsprojekter med en samlet avance på ca. 500 mio. DKK.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 2018/19 udviser et overskud for koncernen på 51,0 mio. DKK før skat og 45,9 mio. DKK efter skat. Resultatet viser, at selskabet fortsat udvikler sig positivt.

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende – især fordi der er blevet investeret tid og penge ud over det sædvanlige til styring og færdiggørelse af byggeprojekter.

Årets resultat er skabt på realiserede projektavancer, dels gennem salg af nyopførte boliger til slutbrugere og dels til investorer. Det er væsentligt at notere, at koncernens først indtægtsfører avancer i takt med, at boligerne afleveres.

Koncernens egenkapital udgør 254,8 mio. DKK pr. 30.09.19, svarende til en soliditet på 30,7%.

Forventet udvikling

Der forventes en øget indtjening i kommende regnskabsår, og koncernens likviditet og kreditfaciliteterne er tilstrækkelige til at kunne gennemføre den forventede drift det kommende år.

Ledelsen følger markedet tæt, og har et positivt syn på fremtiden og markedet i Storkøbenhavn, hvor koncernen primært har sine aktiviteter. 2E Group A/S er efterhånden blevet en af landets større enkeltmandsejede rendyrkede ejendomsudviklings koncerner - og har opnået en betydelig viden - og dokumenteret sine evne til at manøvrere sig fornuftigt igennem de opture og nedture, som ejendomsmarkedet historisk har haft - og må forventes at få i fremtiden.

Koncernens positive forventning understøttes ligeledes af et tilfredsstillende stort forhåndssalg der rækker frem i regnskabsåret 2020/21. Oveni i dette skal der også tillægges fortsat økonomisk vækst og befolkningsmæssig koncentration i Storkøbenhavn, hvor efterspørgsel efter nyopførte prisbillige og vel fungerende bæredygtige og energirigtige boliger, som er koncernens hovedkompetence at udvikle, fortsat er stor og koncernen forventer det forsætter med større efterspørgsel.

Koncernen ejer betydelige velbeliggende grundarealer i Storkøbenhavn der kan udvikles til attraktive boligprojekter, og der er sikret yderligere grundarealer på optionsbasis og med forkøbsretter, der ligeledes kan udvikles, hvis behovet er der.

Selskabet har februar 2020 åbnet med nyt større kontor København K som skal understøtte koncernens positive udvikling og tilstedeværelse på markedet i Storkøbenhavn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi. Koncernen anvender en anerkendt afkastbaseret model, som også vil være udgangspunktet for investorers økonomiske vurdering af ejendommene. Usikkerheden knytter sig til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Der henvises til note 11, hvor forudsætningerne er beskrevet.

Særlige risici*Finansielle risici*

Koncernen styrer de finansielle risici centralt og koordinerer likviditetsstyringen, herunder kapitalfremskaffelse og placering af overskudslikviditet. Koncernen har en klar politik om, at der ikke erhverves eller igangsættes projekter, hvorpå der ikke på forhånd er sikret tilstrækkelig likviditet til gennemførelse heraf, enten via egenfinansiering eller ekstern belåning.

Renterisici

Den kortfristede gæld består af byggekreditter indgået pr. projekt varende indtil projektets færdiggørelse, normalt 1 – 2 år, og er variabelt forrentet..

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK	
2	Nettoomsætning	276.284.405	69.795.595	25.234.165	38.644.207
	Andre driftsindtægter	31.661.110	0	2.685.568	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-198.950.427	-26.449.188	-3.181.700	-6.040.557
	Ejendomsomkostninger	-1.054.644	-837.628	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-19.701.367	-16.011.671	-15.573.201	-13.355.406
	Bruttofortjeneste	88.239.077	26.497.108	9.164.832	19.248.244
3	Personaleomkostninger	-16.042.025	-15.965.853	-13.051.064	-11.357.325
	Resultat før af- og nedskrivninger	72.197.052	10.531.255	-3.886.232	7.890.919
4	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-298.418	-200.366	-183.918	-186.949
	Resultat før dagsværdireguleringer	71.898.634	10.330.889	-4.070.150	7.703.970
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-441.731	-2.140.176	0	0
	Resultat af primær drift	71.456.903	8.190.713	-4.070.150	7.703.970
	Andre driftsomkostninger	-2.403.470	0	-865.763	0
	Resultat før finansielle poster	69.053.433	8.190.713	-4.935.913	7.703.970
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	28.611.756	27.281.870
6	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-12.774.352	46.983.507	28.740.438	11.844.641
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	600.055	1.753.442	36.295	24.000
7	Andre finansielle indtægter	1.232.618	2.302.424	3.748.691	5.319.561
8	Andre finansielle omkostninger	-7.033.793	-6.082.660	-7.365.949	-3.287.052
	Resultat før skat	51.077.961	53.147.426	48.835.318	48.886.990
9	Skat af årets resultat	-5.186.028	-10.503.462	-3.011.476	-6.654.796
	Årets resultat	45.891.933	42.643.964	45.823.842	42.232.194
10	Resultatdisponering				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.19 DKK	30.09.18 DKK	30.09.19 DKK	30.09.18 DKK
Note					
	Grunde og bygninger	3.860.370	3.880.135	3.860.370	3.880.135
	Investeringsejendomme	147.074.401	43.049.400	0	0
	Indretning af lejede lokaler	91.291	0	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.960.105	995.608	1.050.057	986.489
11	Materielle anlægsaktiver i alt	152.986.167	47.925.143	4.910.427	4.866.624
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	151.274.257	122.315.389
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	8.921.911	55.338.293	58.355.102	13.510.359
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.748.983	11.294.707	200.400	50.000
13	Deposita	565.608	500.608	547.009	546.323
13	Andre tilgodehavender	945.432	436.000	945.432	400.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	19.181.934	67.569.608	211.322.200	136.822.071
	Anlægsaktiver i alt	172.168.101	115.494.751	216.232.627	141.688.695
14	Råvarer og hjælpematerialer	18.434.918	8.576.477	0	0
14	Varer under fremstilling	418.349.558	328.443.956	0	0
14	Fremstillede varer og handelsvarer	74.220.041	12.210.659	0	0
	Varebeholdninger i alt	511.004.517	349.231.092	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.421.522	6.126.563	1.375.976	3.955.067
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	166.516.439	75.880.298
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	27.981.236	69.747.184	17.464.892	52.509.851
	Andre tilgodehavender	18.312.667	20.895.630	5.278.613	6.655.327
15	Periodeafgrænsningsposter	262.784	64.016	189.000	38.711
	Tilgodehavender i alt	52.978.209	96.833.393	190.824.920	139.039.254
16	Likvide beholdninger	96.323.917	35.079.725	16.543.829	24.119.976
	Omsætningsaktiver i alt	660.306.643	481.144.210	207.368.749	163.159.230
	Aktiver i alt	832.474.744	596.638.961	423.601.376	304.847.925

		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.19 DKK	30.09.18 DKK	30.09.19 DKK	30.09.18 DKK
PASSIVER					
Note					
17	Selskabskapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	41.717.989	45.045.206	13.788.645
	Overført resultat	251.168.104	165.626.275	206.122.898	193.555.617
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	3.000.000	2.000.000	3.000.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	253.668.104	210.844.264	253.668.104	210.844.262
18	Minoritetsinteresser	1.142.076	-138.895	0	0
	Egenkapital i alt	254.810.180	210.705.369	253.668.104	210.844.262
19	Hensættelser til udskudt skat	15.132.900	9.894.500	4.719.300	2.491.900
	Hensatte forpligtelser i alt	15.132.900	9.894.500	4.719.300	2.491.900
20	Gæld til realkreditinstitutter	45.386.253	49.316.942	7.265.884	2.228.558
20	Gæld til øvrige kreditinstitutter	39.700.000	39.500.000	39.700.000	39.500.000
20	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	8.631.000	2.650.000
20	Gæld til associerede virksomheder	2.700.000	6.445.000	2.700.000	3.500.000
20	Anden gæld	5.927.778	0	5.927.778	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	93.714.031	95.261.942	64.224.662	47.878.558
20	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12.929.998	1.746.409	3.500.748	94.712
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	324.551.858	229.670.802	2.106.792	52.627
21	Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.160.127	13.145.662	1.894.664	2.150.341
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	61.557.001	20.637.622
	Gæld til associerede virksomheder	6.423.853	1.383.780	170.000	1.341.095
	Deposita	2.010.818	569.595	0	0
	Selskabsskat	2.966.281	10.088.607	4.677.286	12.360.477
22	Anden gæld	50.082.196	22.072.641	27.082.819	6.996.331
23	Periodeafgrænsningsposter	5.692.502	2.099.654	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	468.817.633	280.777.150	100.989.310	43.633.205
	Gældsforpligtelser i alt	562.531.664	376.039.092	165.213.972	91.511.763
	Passiver i alt	832.474.744	596.638.961	423.601.376	304.847.925
24	Eventualforpligtelser				
25	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
26	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning 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 01.10.18 - 30.09.19							
Saldo pr. 01.10.18	500.000	41.717.989	165.626.275	3.000.000	210.844.264	-138.895	210.705.369
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	0	-3.000.000
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	1.212.878	1.212.878
Forslag til resultatdisponering	0	-41.717.989	85.541.829	2.000.000	45.823.840	68.093	45.891.933
Saldo pr. 30.09.19	500.000	0	251.168.104	2.000.000	253.668.104	1.142.076	254.810.180
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.10.18 - 30.09.19							
Saldo pr. 01.10.18	500.000	13.788.645	193.555.617	3.000.000	210.844.262	0	210.844.262
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	0	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	31.256.561	12.567.281	2.000.000	45.823.842	0	45.823.842
Saldo pr. 30.09.19	500.000	45.045.206	206.122.898	2.000.000	253.668.104	0	253.668.104

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Årets resultat	45.891.933	42.643.964
27 Reguleringer	12.078.631	-30.391.612
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-232.136.772	-158.053.989
Tilgodehavender	47.380.523	-32.457.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.014.465	-2.451.160
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	13.233.230	-5.806.118
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-62.537.990	-186.516.907
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	1.518.020	4.049.478
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-6.563.079	-5.829.239
Betalt selskabsskat	-7.568.348	-2.784.252
Pengestrømme fra driften	-75.151.397	-191.080.920
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.334.441	-271.259
Salg af materielle anlægsaktiver	2.758.270	17.427.886
Køb af finansielle anlægsaktiver	-4.886.802	-2.550.590
Salg af finansielle anlægsaktiver	6.257.239	16.843.149
Modtaget udbytte	7.050.000	13.200.000
Pengestrømme fra investeringer	9.844.266	44.649.186
Betalt udbytte	-3.000.000	-1.000.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	21.178.000	24.485.922
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-17.158.433	-16.471.038
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	21.289.590	39.400.000
Ændring i byggekreditter	63.381.775	125.104.357
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	200.000	1.700.000
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	9.700.000	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-538.889	0
Pengestrømme fra finansiering	95.052.043	173.219.241
Årets samlede pengestrømme	29.744.912	26.787.507
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	35.079.725	23.693.674
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-46.176.614	-61.578.070
Likvide beholdninger ved årets slutning	18.648.023	-11.096.889
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	96.323.917	35.079.725
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-77.675.894	-46.176.614
I alt	18.648.023	-11.096.889

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Negativ goodwill	Andre driftsindtægter	2.685.568	0	2.685.568	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	13.604.627	0
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-292.218	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.815.586	5.844.500	3.815.586	5.844.500
Tab på mellemværender	Andre driftsomkostninger	-2.403.470	0	-865.763	0
Tab på mellemværender	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-10.630.553	0	0	0
Nedskrivning på projektejendomme	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-16.486.195	0	0	0
Regulering til dagsværdi ved overførsel til investeringsejendomme	Andre driftsindtægter	28.975.542	0	0	0
I alt		5.956.478	5.844.500	18.947.800	5.844.500

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK

2. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Udlejning	4.073.316	2.711.802	0	0
Salg af projektejendomme	261.144.874	34.428.754	0	0
Øvrige indtægter	11.066.215	32.655.039	25.234.165	38.644.207
I alt	276.284.405	69.795.595	25.234.165	38.644.207

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	276.284.405	69.795.595	25.234.165	38.644.207
---------	-------------	------------	------------	------------

3. Personaleomkostninger

Lønninger	15.147.665	15.024.879	12.366.736	10.684.047
Pensioner	310.783	379.834	191.076	226.476
Andre omkostninger til social sikring	68.874	70.514	52.308	51.108
Andre personaleomkostninger	514.703	490.626	440.944	395.694
I alt	16.042.025	15.965.853	13.051.064	11.357.325

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	12	13	7	7
--	----	----	---	---

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	9.742.533	7.717.655	9.742.533	7.717.655
--------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	298.418	200.366	183.918	186.949
I alt	298.418	200.366	183.918	186.949

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK

5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	15.299.347	27.281.870
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	13.604.627	0
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	-292.218	0
I alt	0	0	28.611.756	27.281.870

6. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-16.589.938	41.139.007	24.924.852	6.000.141
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	3.815.586	5.844.500	3.815.586	5.844.500
I alt	-12.774.352	46.983.507	28.740.438	11.844.641

7. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	2.470.815	4.667.342
Renter, associerede virksomheder	408.945	639.008	899.788	608.211
Renteindtægter i øvrigt	83.435	129.712	63.598	44.008
Valutakursreguleringer	311.228	0	314.490	0
Øvrige finansielle indtægter	429.010	1.533.704	0	0
Øvrige finansielle indtægter	1.232.618	2.302.424	1.277.876	652.219
I alt	1.232.618	2.302.424	3.748.691	5.319.561

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK
8. Finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	919.626	771.996
Renter, associerede virksomheder	29.461	0	29.461	0
Renteomkostninger i øvrigt	4.448.028	5.673.532	6.138.215	2.412.457
Øvrige finansielle omkostninger	2.556.304	409.128	278.647	102.599
Øvrige finansielle omkostninger i alt	7.033.793	6.082.660	6.446.323	2.515.056
I alt	7.033.793	6.082.660	7.365.949	3.287.052

9. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	227.855	4.066.962	784.076	5.347.196
Årets regulering af udskudt skat	4.958.173	6.436.500	2.227.400	1.307.600
I alt	5.186.028	10.503.462	3.011.476	6.654.796

10. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-41.717.989	24.696.804	31.256.561	13.788.645
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	3.000.000	2.000.000	3.000.000
Minoritetsinteresser	68.093	411.769	0	0
Overført resultat	85.541.829	14.535.391	12.567.281	25.443.549
I alt	45.891.933	42.643.964	45.823.842	42.232.194

11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:				
Kostpris pr. 01.10.18	3.928.950	37.471.658	0	2.620.241
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	5.331.996	0	1.961.704
Tilgang i året	0	0	97.911	347.766
Afgang i året	0	-3.198.733	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	101.893.004	0	0
Kostpris pr. 30.09.19	3.928.950	141.497.925	97.911	4.929.711
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.18	-48.815	0	0	-1.624.633
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	0	0	-1.072.940
Afskrivninger i året	-19.765	0	-6.620	-272.033
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.19	-68.580	0	-6.620	-2.969.606
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.18	0	5.577.743	0	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	5.584.514	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-1.267	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-5.584.514	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.19	0	5.576.476	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19	3.860.370	147.074.401	91.291	1.960.105
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.09.19	0	9.863.032	0	0
Modervirksomhed:				
Kostpris pr. 01.10.18	3.928.950	0	0	2.374.876
Tilgang i året	0	0	0	227.721
Kostpris pr. 30.09.19	3.928.950	0	0	2.602.597
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.18	-48.815	0	0	-1.388.387
Afskrivninger i året	-19.765	0	0	-164.153
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.19	-68.580	0	0	-1.552.540
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19	3.860.370	0	0	1.050.057

11. 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 7.267 og et afkastkrav på 2,75% - 6,75%. 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 investeringsejendommene.

12. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.18	0	13.620.301	11.882.569
Tilgang i året	0	4.241.802	0
Afgang i året	0	-75.000	-2.176.941
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-5.058.795	0
Kostpris pr. 30.09.19	0	12.728.308	9.705.628
Opskrivninger pr. 01.10.18	0	41.717.990	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-20.914	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-16.589.938	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-7.050.000	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	38.135	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-21.901.670	0
Opskrivninger pr. 30.09.19	0	-3.806.397	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.18	0	0	-587.863
Nedskrivninger i året	0	0	-368.782
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.19	0	0	-956.645
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19	0	8.921.911	8.748.983
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.10.18	115.843.253	10.190.150	50.000
Tilgang i året	23.118.091	28.268.826	182.250
Afgang i året	-11.261.165	-75.000	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	1.275.000	-1.275.000	0
Kostpris pr. 30.09.19	128.975.179	37.108.976	232.250
Opskrivninger pr. 01.10.18	6.472.136	3.320.208	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	599.574	-20.914	0
Årets resultat fra kapitalandele	15.254.444	24.924.852	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-7.050.000	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	44.904	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-71.980	71.980	0
Opskrivninger pr. 30.09.19	22.299.078	21.246.126	0
Nedskrivninger i året	0	0	-31.850
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.19	0	0	-31.850
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19	151.274.257	58.355.102	200.400

12. 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	100%
2E Projektudvikling I A/S, Aalborg	100%
K/S 15/11 2017, 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 Hadsundvej, Aalborg A/S, Aalborg	100%
Byggeselskabet Hadsundvej, Aalborg II ApS, Aalborg	100%
Byggeselskabet Kalmargade, Århus A/S, Aalborg	100%
2E Bolig ApS, Lyngby-Taarbæk	100%
2E Bolig Ejendomsmægler A/S, Aalborg	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%
Senior Living Scandinavia ApS, Aalborg	100%

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Ejendomsselskabet Villefrance ApS, Aalborg	100%
K/S Godthåb Oase, Aalborg	100%
Søparken-Entreprise K/S, Aalborg	100%
Byggeselskabet Egedal By K/S, Aalborg	100%
A.9.1 ApS, Aalborg	100%
A.9.2 ApS, Aalborg	100%
Rimmensgade Frederikshavn ApS, Aalborg	100%
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%
EjendomsFond A/S, København	100%
Marine One Tower P/S, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Beddingen ApS, Aalborg	100%
2E Projektstyring ApS, Aalborg	100%
2E Projektudvikling ApS, Aalborg	100%
K/S Bel Air Cph, Aalborg	100%
K/S Kasernehaven, Aalborg	100%
K/S Green Garden White, Aalborg	100%
K/S Fairway Park, Farum Kaserne, Aalborg	100%
K/S Tuborg Park Aalborg, Aalborg	100%
K/S Gug Oase, Aalborg	100%

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
K/S Green Garden - NærHeden, Aalborg	100%
K/S Green Garden - NærHeden 2, Aalborg	100%
K/S Universitetshøjen, Aalborg	100%
K/S Christiansgade, Aarhus, Aalborg	100%
K/S Bel Air II, Aalborg	100%
K/S Dronningborg Park, Randers, Aalborg	100%
K/S Green Garden - Brøndby, Aalborg	100%
K/S Residence Park, Farum, Aalborg	100%
Gigantium Parken ApS, Aalborg	100%
Orange 4 ApS, Aalborg	100%
Orange 5 ApS, Aalborg	100%
Kirkebjerg Oase ApS, Aalborg	100%
Egedal Village 1 ApS, Aalborg	100%
Egedal Village 2 ApS, Aalborg	100%
Egedal Village 3 ApS, Aalborg	100%
Egedal Village 4 ApS, Aalborg	100%
Egedal Village 5 ApS, Aalborg	100%
Associerede virksomheder:	
J&K Entreprise ApS, Aalborg	50%
K/S The Old Yard, Aalborg, Aalborg	50%
Byggeselskabet Universitetsparken Ejerlejligheder ApS, Aalborg	50%
Dansk Totalentreprise, Aalborg A/S, Aalborg	25%
K/S Alfred Nobels Parken, Aalborg	50%

13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita	Andre tilgodehaver
Koncern:		
Kostpris pr. 01.10.18	500.608	436.000
Tilgang i året	65.000	580.000
Afgang i året	0	-70.568
Kostpris pr. 30.09.19	565.608	945.432
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.10.18	546.323	400.000
Tilgang i året	686	580.000
Afgang i året	0	-34.568
Kostpris pr. 30.09.19	547.009	945.432

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.19 DKK	30.09.18 DKK	30.09.19 DKK	30.09.18 DKK

14. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.09.19	36.636.100	23.839.524	0	0
---	------------	------------	---	---

15. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	73.784	25.305	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	189.000	38.711	189.000	38.711
I alt	262.784	64.016	189.000	38.711

16. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 58.054, som er deponeret af købere af ejendomme. Beløbene kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 1.725, som er pantsat til sikkerhed for medlemværende med kreditinstitut.

17. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Aktiekapital	500	500.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.19 DKK	30.09.18 DKK	30.09.19 DKK	30.09.18 DKK
18. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	-138.895	1.449.336	0	0
Betalt udbytte	0	-2.000.000	0	0
Køb af minoritetsandele	1.212.878	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	68.093	411.769	0	0
I alt	1.142.076	-138.895	0	0
19. Udskudt skat				
Udskudt skat pr. 01.10.18	9.894.500	3.641.100	2.491.900	1.184.300
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	1.112.227	0	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-832.000	0	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	4.958.173	6.253.400	2.227.400	1.307.600
Udskudt skat pr. 30.09.19	15.132.900	9.894.500	4.719.300	2.491.900
Udskudt skat fordeler sig således:				
Materielle anlægsaktiver	9.161.550	1.315.600	-134.300	-144.800
Finansielle anlægsaktiver	5.009.400	2.778.300	4.939.000	2.677.100
Varebeholdninger	8.624.200	15.221.620	0	0
Gældsforpligtelser	-235.650	-212.070	-85.400	-40.400
Skattemæssige underskud	-7.426.600	-9.208.950	0	0
I alt	15.132.900	9.894.500	4.719.300	2.491.900

20. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.19	Gæld i alt 30.09.18
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	9.696.665	39.070.205	55.082.918	51.063.351
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	39.700.000	39.500.000
Gæld til associerede virksomheder	0	2.700.000	2.700.000	6.445.000
Anden gæld	3.233.333	0	9.161.111	0
I alt	12.929.998	41.770.205	106.644.029	97.008.351

Modervirksomhed:

Gæld til realkreditinstitutter	267.415	6.224.524	7.533.299	2.323.270
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	39.700.000	39.500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.631.000	8.631.000	2.650.000
Gæld til associerede virksomheder	0	2.700.000	2.700.000	3.500.000
Anden gæld	3.233.333	0	9.161.111	0
I alt	3.500.748	17.555.524	67.725.410	47.973.270

21. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Ud af leverandørgæld på t.DKK 64.160 vedrører t.DKK 40.690 skyldigt grundkøb.

22. Anden gæld

Anden gæld udgør t.DKK 50.082, hvoraf rentebærende ekstern finansiering udgør t.DKK 20.975.

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.19 DKK	30.09.18 DKK	30.09.19 DKK	30.09.18 DKK
23. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalinger vedr. salg af ejendomme	5.641.855	2.017.108	0	0
Forudbetalte lejeindtægter	50.647	82.546	0	0
I alt	5.692.502	2.099.654	0	0

24. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på op til 42 måneder i alt t.DKK 992, heraf t.DKK 539 inden 1 år.

Der er indgået aftale om leje af kontorlokaler. Den årlige leje udgår t.DKK 125. Lejemålet har 6 måneders opsigelse.

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kauttionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 4.700.

Koncernen har stillet kaution for tredjemands gæld til kreditinstitutter. Kauttionen er ulimiteret. Tredjemands gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 9.735.

Der er selskaber i koncernen, som er komplementar i kommanditselskaber, som ikke indgår i koncernregnskabet. Koncernselskaberne hæfter ubegrænset for kommanditselskabernes forpligtelser. De samlede aktiver i kommanditselskaberne udgør t.DKK 34.821 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 15.256.

Andre eventualforpligtelser

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

24. Eventualforpligtelser - fortsat -

Modervirksomheden:

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på op til 42 måneder i alt t.DKK 992, heraf t.DKK 539 inden for 1 år.

Selskabet har indgået huslejekontrakter med tilknyttede virksomheder. Den årlige leje udgør t.DKK 246.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancen dagen t.DKK 199.019.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance dagen t.DKK 5.803.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimeret. Den omfattede gæld til kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 9.735.

25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 55.083 er der givet pant i grunde og bygninger, investeringsejendomme og projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 72.473.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 438.650, der giver pant i grunde og bygninger, investeringsejendomme og projektejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 327.007. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Indestående i kreditinstitut t.DKK 1.725 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.

Koncernen har til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 113.692 givet kreditinstitutter transport i salgssummer og garantier på i alt 96.178.

Koncernen har deponeret pantebreve med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.671 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.533 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.860.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.450, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.860. Ejerpantebreve på i alt t.DKK 450 er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.000 er deponeret til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitut. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 13.402.

Selskabet har deponeret kapitalandele i tilknyttede virksomheder på nom. t.DKK 7.175 til sikkerhed for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 112.009.

26. 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.

Vederlag til ledelsen fremgår af note 3. Personaleomkostninger.

	Koncern	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK
27. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	-31.661.110	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	298.418	200.366
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	441.731	2.140.176
Andre driftsomkostninger	2.403.470	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	12.774.352	-46.983.507
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-600.055	-1.753.442
Finansielle indtægter	-1.232.618	-2.302.424
Finansielle omkostninger	7.033.793	6.082.660
Skat af årets resultat	5.186.028	10.503.462
Øvrige reguleringer	17.434.622	1.721.097
I alt	12.078.631	-30.391.612

28. 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.

KONCERNREGSKAB

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.

28. 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. For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de overtagne nettoaktiver og købsvederlaget for virksomheden. Negativ goodwill, der kan henføres til eventualforpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes i koncernregnskabet under periodeafgrænsningsposter og i modervirksomhedens balance under kapitalandele i dattervirksomheder og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indtægtsføres i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10	0 - 40

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

virksomheds forpligtelser.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris 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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.