



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

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

**S.E. EJENDOMME AALBORG A/S**  
**INDKILDEVEJ 6B,1., 9210 AALBORG SØ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2017

---

John Mikkelsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	S.E. Ejendomme Aalborg A/S Indkildevej 6B,1. 9210 Aalborg SØ  Telefon: 98 38 16 29  CVR-nr.: 32 09 14 90 Stiftet: 2. april 2009 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Inger Mulvad Enggaard, Formand Søren Enggaard Carsten Enggaard Torben Enggaard
<b>Direktion</b>	Søren Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg  Nordea Bank Danmark A/S Prinsensgade 15 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for S.E. Ejendomme Aalborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. maj 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Søren Enggaard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Inger Mulvad Enggaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Søren Enggaard

\_\_\_\_\_  
Carsten Enggaard

\_\_\_\_\_  
Torben Enggaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i S.E. Ejendomme Aalborg A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for S.E. Ejendomme Aalborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

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

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 8. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt ejerskab af kapitalinteresser i dattervirksomheder.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis fra at måle og indregne kapitalandele til kostpris til at måle og indregne kapitalandele jævnfør indre værdis metode med indregning af andelen af årets resultat over resultatopgørelsen.

Årsagen til praksisændringen er en øget investering i kapitalandele idet selskabet ultimo 2016 har erhvervet aktiemajoriteten i Ambercon A/S, som medfører at måling og indregning jævnfør indre værdis metode giver et retvisende billede af investeringen i kapitalandele.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelsen af påvirkningen på årsrapporten som følge af praksisændringen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>10.621.894</b>	<b>11.479</b>
Af- og nedskrivninger.....		-42.227	-86
Andre driftsomkostninger.....		-414.740	-13
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.124.996	-1.950
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	-9
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>7.039.931</b>	<b>9.421</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-1.411.120	1.006
Andre finansielle indtægter.....	2	120.407	150
Andre finansielle omkostninger.....	3	-634.839	-558
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>5.114.379</b>	<b>10.019</b>
Skat af årets resultat.....	4	-1.311.976	-2.015
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.802.403</b>	<b>8.004</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100
Overført resultat.....		3.702.403	7.904
<b>I ALT</b> .....		<b>3.802.403</b>	<b>8.004</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		9.200.000	9.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		257.892	193
Investeringsjendomme.....		140.400.000	161.600
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>149.857.892</b>	<b>170.993</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		135.665.023	51.722
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>135.665.023</b>	<b>51.722</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>285.522.915</b>	<b>222.715</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2	72
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		8.638.129	6.938
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.638.131</b>	<b>7.010</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		574.394	532
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>574.394</b>	<b>532</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>428.667</b>	<b>201</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.641.192</b>	<b>7.743</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>295.164.107</b>	<b>230.458</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Virksomhedskapital.....		1.500.000	1.500
Overført overskud.....		187.298.401	183.695
Forslag til udbytte.....		100.000	100
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>188.898.401</b>	<b>185.295</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		13.757.880	14.960
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.757.880</b>	<b>14.960</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.164.860	18.751
Anden gæld.....		1.546.215	1.208
Periodeafgrænsningsposter.....		1.027.502	952
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>16.738.577</b>	<b>20.911</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	2.257.177	2.482
Gæld til pengeinstitutter.....		107.128	4.518
Gældsbrief.....		71.553.983	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	214
Selskabsskat.....		476.830	130
Anden gæld.....		1.169.382	1.948
Periodeafgrænsningsposter.....	9	204.749	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>75.769.249</b>	<b>9.292</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>92.507.826</b>	<b>30.203</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>295.164.107</b>	<b>230.458</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Afledte finansielle instrumenter	12		
Koncernregnskab	13		

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015: 2)			
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	70.104	64	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	50.303	86	
	<b>120.407</b>	<b>150</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	634.839	558	
	<b>634.839</b>	<b>558</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.006.830	1.149	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-21	-1	
Regulering af udskudt skat.....	305.167	867	
	<b>1.311.976</b>	<b>2.015</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016.....	9.200.000	1.030.820	172.673.263
Tilgang.....	0	253.791	424.996
Afgang.....	0	-810.000	-18.500.000
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>9.200.000</b>	<b>474.611</b>	<b>154.598.259</b>
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	0	837.492	11.073.263
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-663.000	0
Årets afskrivninger .....	0	42.227	3.124.996
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>216.719</b>	<b>14.198.259</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..</b>	<b>9.200.000</b>	<b>257.892</b>	<b>140.400.000</b>

## NOTER

### Note

#### Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af 7 erhvervsejendomme med blandet benyttelse indenfor kontor og industri.

Ejendommene er beliggende i Aalborg kommune.

Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på mellem 7 og 8,5%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedage, ejendomstypen, beliggenhed mv.

Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i god stand.

#### Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2016.....	57.747.066
Tilgang.....	85.353.983
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>143.101.049</b>
Opskrivninger 1. januar 2016.....	-6.024.906
Årets opskrivninger.....	-1.411.120
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>-7.436.026</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>135.665.023</b>

#### Goodwill

I værdien af kapitalandele i dattervirksomheder indgår goodwill med 7.338 tkr.

Selskabet har i 2016 ændret praksis for måling og indregning af kapitalandele fra kostpris til indre værdis metode med indregning af andelen af årets resultat over resultatopgørelsen.

#### Egenkapital

7

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2015.....	1.500.000	189.720.087	100.000	191.320.087
Praksisændringer.....		-6.024.926		-6.024.926
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>83.695.161</b>	<b>100.000</b>	<b>85.295.161</b>
Betalt udbytte.....			-100.000	-100.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		-99.163		-99.163
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.702.403	100.000	3.802.403
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>87.298.401</b>	<b>100.000</b>	<b>88.898.401</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>8</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	21.112.332	16.250.787	2.085.927	6.256.995	
Anden gæld.....	1.207.082	1.546.215	0	1.546.215	
Periodeafgrænsningsposter.....	1.071.620	1.198.752	171.250	342.500	
	<b>23.391.034</b>	<b>18.995.754</b>	<b>2.257.177</b>	<b>8.145.710</b>	
 <b>Periodeafgrænsningsposter</b>					 <b>9</b>
Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje.					
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>10</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildekatte som udbytteskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for S.E. Ejendomme Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>11</b>
Af selskabets investeringsejendomme, som har en samlet regnskabsmæssig værdi på 144.600 tkr. er ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 72.500 tkr. belånt og pantsat som følger:					
Realkreditlån 16.251 tkr. jf. årsrapporten pr. 31. december 2016.					
Skadesløsbrev 16 mio. kr. i ejendom med regnskabsmæssig værdi på 25.800 tkr. er til sikkerhed for bankmellemværende med pengeinstitut.					
 <b>Afledte finansielle instrumenter</b>					 <b>12</b>
Som led i sikring af fremtidige pengestrømme fra langfristede gældsforpligtelser har selskabet i tidligere regnskabsår indgået renteswaps. Dagsværdien, der pr. 31. december 2016 er 1.199 tkr. er indregnet som en gældsforpligtelse. Aftaler om renteswaps udløber 29. december 2023.					
 <b>Koncernregnskab</b>					 <b>13</b>
Selskabet indgår i koncernregnskabet for S.E. Ejendomme Holding A/S, Indkildevej 6B, 1. 9210 Aalborg SØ, CVR-nummer 38 22 05 78.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for S.E. Ejendomme Aalborg A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets kapitalandele var tidligere målt og indregnet til kostpris. Praksis er ændret således kapitalandele fremover måles og indregnes jævnfør indre værdis metode med indregning af andelen af årets resultat over resultatopgørelsen.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets investering i kapitalandele er ændret, hvilket medfører at måling og indregning jævnfør indre værdis metode vurderes at give et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt af aktiver og pengestrømme.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Praksisændringen vedrørende sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2016 udgør en reduktion af årets resultat med 1.411 tkr. før og efter skat. Balancesummen ultimo reduceres med 7.436 tkr., som kan henføres til kapitalandele, mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 er reduceret med 7.436 tkr. For 2015 er årets resultat øget med 1.006 tkr. før og efter skat. Balancesummen ultimo reduceret med 6.025 tkr. og egenkapitalen pr. 31. december 2015 reduceret med 6.025 tkr.

- I overensstemmelse med ændringerne i årsregnskabsloven har selskabet ændret praksis for indregning af gæld vedrørende investeringsejendomme. Tidligere var gælden vedrørende investeringsejendomme indregnet til dagsværdi, men som følge af ændringerne i årsregnskabsloven indregnes gælden nu til amortiseret kostpris. Selskabet har anvendt overgangsbestemmelserne til den ændrede årsregnskabslov, og den amortiserede kostpris beregnes med udgangspunkt i dagsværdien primo regnskabsåret. Da overgangsbestemmelserne er anvendt er sammenligningstal ikke tilpasset.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forbedring af årets resultat før skat med 99 tkr. og efter skat med 77 tkr., der vedrører en dagsværdiregulering og årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar er ikke påvirket af dagsværdireguleringen. Pr. 31. december 2016 er gælden reduceret med 99 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

### **Koncernregnskab**

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter samt indtægter vedrørende drift af skov- og landbrugsejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, omkostninger ved land- og skovbrugsdrift, salg og administration mv. Opkrævede bidrag til dækning af forbrugsudgifter indgår ikke i huslejeindtægter for udlejede ejendomme.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

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

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

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

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

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der ikke er selvstændige enheder, men er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Opfylder de udenlandske tilknyttede- og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for et tillæg eller fradrag til selvstændige tilknyttede virksomheders egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen.