

**SennenGruppen ApS**

**Birkemose Allé 31 1 th, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2017**

---

**CVR-nr. 33 50 13 23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2018.

---

Kurt Redecker Pedersen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Hovedtal og nøgletal for koncernen
- 7 Ledelsesberetning

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 8 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Resultatopgørelse
- 15 Balance
- 18 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for SennenGruppen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. februar 2018

### **Direktion**

Kurt Redecker Pedersen

Peter Møller Sørensen

Bent Graungaard

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i SennenGruppen ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for SennenGruppen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 28. februar 2018

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Line Kovsted  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34178

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

SennenGruppen ApS  
Birkemose Allé 31 1 th  
6000 Kolding

CVR-nr.: 33 50 13 23  
Stiftet: 21. februar 2011  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
7. regnskabsår

### Direktion

Kurt Redecker Pedersen, Knud Rasmussens Vej 11, 7000 Fredericia  
Peter Møller Sørensen, Damvænget 2, 6100 Haderslev  
Bent Graungaard, Viemosevej 14A, 7120 Vejle Ø

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

### Bankforbindelse

Spar Nord

### Dattervirksomheder

SennenBolig A/S, Kolding  
SennenEjendomme ApS, Kolding

**Hovedtal og nøgletal for koncernen**

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	9.388	8.835	6.784	5.259	4.971
Resultat af ordinær primær drift	6.491	5.909	3.480	2.265	1.841
Finansielle poster, netto	-418	-393	-410	-424	-350
Årets resultat	4.724	4.290	2.754	1.388	1.110
<b>Balance:</b>					
Balancesum	38.567	38.905	40.870	32.416	30.385
Egenkapital	14.469	14.745	11.205	8.951	8.063
<b>Nøgletal i %:</b>					
Soliditetsgrad	37,5	37,9	27,4	27,6	26,5
Egenkapitalforrentning	32,3	33,1	27,3	16,3	13,9

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

**Soliditetsgrad**

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

**Egenkapitalforrentning**

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$



## **Ledelsesberetning**

---

### **Koncernens væsentligste aktiviteter**

Koncernens og SennenGruppen ApS's hovedaktivitet er at drive virksomhed som holdingselskab samt gennem datterselskaber at drive investeringsvirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 4.724 t.kr. mod 4.290 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SennenGruppen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden SennenGruppen ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori SennenGruppen ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagne virksomhed, indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i varer under fremstilling, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, hvilket for byggesager er når boligen er færdigbygget, afleveret til slutbruger og faktureret. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Øvrige honorarer indregnes i den periode arbejdet er udført.

Nettoomsætning omfatter også husleje og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ejendommene har været udlejet og vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer omfatter udgifter anvendt til opførelse af bygninger. Udgifterne for byggesager indregnes i resultatopgørelsen, når boligen er færdigbygget, afleveret til slutbruger og faktureret.

Omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer omfatter også ejendomsomkostninger, som omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendommene og indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er 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 (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

	Brugstid
Bygninger (scrapværdi 600 t.kr. pr. bolig)	40 år
Inventar og IT udstyr	3 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakterne betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Varebeholdninger

Igangværende byggesager indregnes og måles til afholdte produktionsomkostninger inkl. finansielle poster. Byggesager, der forventes at give tab, nedskrives til imødegåelse heraf. Deponerede beløb vedrørende solgte boliger, betragtes som forudbetalinger fra kunder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SennenGruppen ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere-re begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
	<b>9.388.227</b>	<b>8.835.476</b>	<b>-22.828</b>	<b>-22.709</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>				
1 Personaleomkostninger	-2.828.484	-2.857.800	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-68.853	-68.853	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.490.890</b>	<b>5.908.823</b>	<b>-22.828</b>	<b>-22.709</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	4.608.231	4.190.832
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	171.838	150.313
Andre finansielle indtægter	0	463	0	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-417.991	-393.433	-568	-760
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.072.899</b>	<b>5.515.853</b>	<b>4.756.673</b>	<b>4.317.676</b>
Skat af årets resultat	-1.348.952	-1.226.216	-32.726	-28.039
<b>Årets resultat</b>	<b>4.723.947</b>	<b>4.289.637</b>	<b>4.723.947</b>	<b>4.289.637</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Udbytte for regnskabsåret			5.000.000	5.000.000
Disponeret fra overført resultat			-276.053	-710.363
<b>Disponeret i alt</b>			<b>4.723.947</b>	<b>4.289.637</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
Note					
<b>Anlægsaktiver</b>					
3	Grunde og bygninger	5.188.513	5.257.366	0	0
4	Inventar og IT udstyr	0	0	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.188.513	5.257.366	0	0
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	4.067.222	4.458.992
	Deposita	70.149	68.968	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	70.149	68.968	4.067.222	4.458.992
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.258.662</b>	<b>5.326.334</b>	<b>4.067.222</b>	<b>4.458.992</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
6	Varer under fremstilling	26.770.830	22.185.316	0	0
	Varebeholdninger i alt	26.770.830	22.185.316	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	11.752.085	5.489.199
	Andre tilgodehavender	0	0	5.507	11.192
	Periodeafgrænsningsposter	16.500	62.121	0	0
	Tilgodehavender i alt	16.500	62.121	11.757.592	5.500.391
	Likvide beholdninger	6.521.134	11.331.250	41	5.252.329
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>33.308.464</b>	<b>33.578.687</b>	<b>11.757.633</b>	<b>10.752.720</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>38.567.126</b>	<b>38.905.021</b>	<b>15.824.855</b>	<b>15.211.712</b>

**Balance 31. december**

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017	2016	2017	2016	
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
7	Virksomhedskapital	500.000	500.000	500.000	500.000
8	Overført resultat	8.969.031	9.245.084	8.969.031	9.245.084
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.469.031</b>	<b>14.745.084</b>	<b>14.469.031</b>	<b>14.745.084</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
	Hensættelser til udskudt skat	34.486	38.314	0	0
	Andre hensatte forpligtelser	1.430.000	1.420.000	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.464.486</b>	<b>1.458.314</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
10	Gæld til realkreditinstitutter	2.600.776	2.675.630	0	0
11	Kreditinstitutter i øvrigt	1.067.998	1.101.831	0	0
	Deposita	145.461	187.842	0	0
	Anden gæld	140.068	175.085	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.954.303	4.140.388	0	0

**Balance 31. december**

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
<b>Passiver</b>				
Kortfristet del af langfristet gæld	106.178	135.769	0	0
Gæld til pengeinstitutter	6.402.664	6.440.432	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.892.703	5.612.724	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.947.231	1.711.866	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	269.044	0
Selskabsskat	1.066.780	446.628	1.066.780	446.628
Anden gæld	2.263.750	4.213.816	20.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.679.306</u>	<u>18.561.235</u>	<u>1.355.824</u>	<u>466.628</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.633.609</u></b>	<b><u>22.701.623</u></b>	<b><u>1.355.824</u></b>	<b><u>466.628</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>38.567.126</u></b>	<b><u>38.905.021</u></b>	<b><u>15.824.855</u></b>	<b><u>15.211.712</u></b>

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****13 Eventualposter**

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	2.751.967	2.750.747	0	0
Andre omkostninger til social sikring	9.088	9.088	0	0
Personaleomkostninger i øvrigt	67.429	97.965	0	0
	<b>2.828.484</b>	<b>2.857.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4	0	0
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	417.991	393.433	568	760
	<b>417.991</b>	<b>393.433</b>	<b>568</b>	<b>760</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar 2017	5.525.763	5.525.763	0	0
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>5.525.763</b>	<b>5.525.763</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-268.397	-199.544	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-68.853	-68.853	0	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-337.250</b>	<b>-268.397</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>5.188.513</b>	<b>5.257.366</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2016
<b>4. Inventar og IT udstyr</b>				
Kostpris 1. januar 2017	59.000	59.000	0	0
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>59.000</b>	<b>59.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-59.000	-59.000	0	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-59.000</b>	<b>-59.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar 2017	0	0	5.580.000	5.580.000
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.580.000</b>	<b>5.580.000</b>
Værdiregulering 1. januar 2017	0	0	-1.121.009	-1.111.840
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	4.608.231	4.190.832
Udbytte	0	0	-5.000.000	-4.200.000
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.512.778</b>	<b>-1.121.008</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.067.222</b>	<b>4.458.992</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>			<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
SennenBolig A/S			Kolding	100 %
SennenEjendomme ApS			Kolding	100 %

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2016
<b>6. Varer under fremstilling</b>				
Varer under fremstilling	26.770.830	22.185.316	0	0
	<b>26.770.830</b>	<b>22.185.316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Heri indgår renter med	349.454	334.470		
<b>7. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2017	500.000	500.000	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>8. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2017	9.245.084	9.955.447	9.245.084	9.955.447
Årets overførte overskud eller underskud	-276.053	-710.363	-276.053	-710.363
	<b>8.969.031</b>	<b>9.245.084</b>	<b>8.969.031</b>	<b>9.245.084</b>
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. januar 2017	5.000.000	750.000	5.000.000	750.000
Udloddet udbytte	-5.000.000	-750.000	-5.000.000	-750.000
Udbytte for regnskabsåret	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>

**Noter**

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2016
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.675.540	2.748.213	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-74.764	-72.583	0	0
	<b>2.600.776</b>	<b>2.675.630</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.273.204	2.362.824	0	0
<b>11. Kreditinstitutter i øvrigt</b>				
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	1.099.412	1.130.000	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-31.414	-28.169	0	0
	<b>1.067.998</b>	<b>1.101.831</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	933.762	980.828	0	0

## Noter

---

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### **Moderselskabet/SennenGruppen ApS**

SennenGruppen ApS kautionerer for al bankgæld i datterselskaberne SennenBolig A/S og SennenEjendomme ApS.

Fællesregistrering:

Selskabet er momsmæssigt fællesregistreret med SennenEjendomme ApS og SennenBolig A/S og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med disse selskaber for den samlede moms. Den samlede momsforpligtelse er pr. 31. december 2017 på 679 t.kr.

#### **Sambeskatning**

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

#### **Koncernen**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.775 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.189 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeningen er der givet pant i ejendommene Tingagervænget 19 og 23 på 25 t.kr. pr. ejendom.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution over for de øvrige koncernselskabers mellemværende med Spar Nord og Handelsbanken.

Koncernen har over for Spar Nord pr. 31/12 2017 deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for alt mellemværende med SennenBolig A/S. Ejerpantebrevene giver pant i grundene og bygningerne på Linde Allé 32, 9530 Støvring, som er medtaget under varer under fremstilling til en bogført værdi af 10.640 t.kr.

Koncernen har over for Spar Nord pr. 31/12 2017 deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for alt mellemværende med SennenBolig A/S. Ejerpantebrevene giver pant i grundene og bygningerne på Ketting Parkvej 97-109, 8462 Harlev J, som er medtaget under varer under fremstilling til en bogført værdi af 11.774 t.kr.



## Noter

---

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Koncernen har over for Spar Nord pr. 31/12 2017 deponeret ejerpantebreve på i alt 2.870 t.kr. til sikkerhed for alt mellemværende med SennenBolig A/S. Ejerpantebrevene giver pant i grundene og bygningerne på Skibet Bakkevej 11, 7100 Vejle, som er medtaget under varer under fremstilling til en bogført værdi af 3.222 t.kr.

Koncernen har stillet garanti på 2.500 t.kr. til færdiggørelse af byggemodning.

### 13. Eventualposter Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået 4 operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 255 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 22-25 måneder og en samlet restleasingydelse på 485 t.kr.

Koncernen har indgået lejemål med en årlig leje på 167 t.kr. Der er 6 måneders opsigelse på lejemålet.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bent Graungaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-468701280383

IP: 193.200.225.35

2018-03-01 12:36:16Z

NEM ID 

## Kurt Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-524062067962

IP: 193.200.225.35

2018-03-01 13:29:35Z

NEM ID 

## Peter Møller Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-596604675162

IP: 193.200.225.35

2018-03-03 11:22:21Z

NEM ID 

## Line Kovsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255007821121

IP: 77.233.240.146

2018-03-05 07:40:16Z

NEM ID 

## Kurt Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-524062067962

IP: 193.200.225.35

2018-03-05 07:45:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J6D3U-23H3Z-OA52Z-1PMI4-ZE4U3-IVYB2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>