

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

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2019**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2020.

---

**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 2019**

- 8 Anvendt regnskabspraksis
- 15 Resultatopgørelse
- 16 Balance
- 19 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. februar 2020

### Direktion

Kurt Redecker Pedersen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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.

Kolding, den 20. februar 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

### **Line Kovsted**

statsautoriseret revisor  
mne34178

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 9. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Kurt Redecker Pedersen, Knud Rasmussens Vej 11, 7000 Fredericia Bent Graungaard, Viemosevej 14A, 7120 Vejle Ø
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord
<b>Modervirksomhed</b>	Bybaek Holding ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	SennenBolig ApS, Kolding SennenEjendomme ApS, Kolding

**Hovedtal og nøgletal for koncernen**

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	5.563	5.748	9.388	8.835	6.784
Resultat før finansielle poster	3.060	2.906	6.491	5.909	3.480
Finansielle poster, netto	-516	-535	-418	-393	-410
Årets resultat	1.917	1.848	4.724	4.290	2.754
<b>Balance:</b>					
Balancesum	30.113	41.756	38.567	38.905	40.870
Egenkapital	11.235	11.317	14.469	14.745	11.205
<b>Nøgletal i %:</b>					
Soliditetsgrad	37,3	27,1	37,5	37,9	27,4
Egenkapitalforrentning	17,0	14,3	32,3	33,1	27,3

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

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## 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 1.917 t.kr. mod 1.848 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 lave frivilligt koncernregnskab, samt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

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

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

### 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill..

### 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 administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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).

## 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter 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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### 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.

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.

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 samtidigt.

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

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

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 nettorealiseringsværdi.

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 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 nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbage-diskonteres 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Modervirksomhed		Koncern	
	2019	2018	2019	2018
	<b>-23.003</b>	<b>-23.008</b>	<b>5.563.155</b>	<b>5.748.394</b>
1	0	0	-2.364.068	-2.777.855
	0	0	-139.114	-64.822
	<b>-23.003</b>	<b>-23.008</b>	<b>3.059.973</b>	<b>2.905.717</b>
	1.813.756	1.730.920	0	0
	159.835	174.932	0	0
2	-3.407	-1.040	-515.756	-535.166
	<b>1.947.181</b>	<b>1.881.804</b>	<b>2.544.217</b>	<b>2.370.551</b>
	-29.982	-33.405	-627.018	-522.152
	<b>1.917.199</b>	<b>1.848.399</b>	<b>1.917.199</b>	<b>1.848.399</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	2.000.000	2.000.000		
	-82.801	-151.601		
	<b>1.917.199</b>	<b>1.848.399</b>		

**Balance 31. december**

Aktiver		Modervirksomhed		Koncern	
		2019	2018	2019	2018
Note					
<b>Anlægsaktiver</b>					
3	Grunde og bygninger	0	0	12.428.881	8.907.025
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	0	12.428.881	8.907.025
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.611.899	5.798.143	0	0
	Deposita	0	0	100.003	71.552
	Finansielle anlægsaktiver i alt	5.611.899	5.798.143	100.003	71.552
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.611.899</b>	<b>5.798.143</b>	<b>12.528.884</b>	<b>8.978.577</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
6	Varer under fremstilling	0	0	11.825.757	25.453.793
	Varebeholdninger i alt	0	0	11.825.757	25.453.793
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0	75.281	165.863
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.102.249	6.088.823	0	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	595.830	484.695	0	0
	Andre tilgodehavender	10.988	5.507	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	20.188	0
	Tilgodehavender i alt	1.709.067	6.579.025	95.469	165.863
	Likvide beholdninger	5.250.967	500	5.662.738	7.157.735
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.960.034</b>	<b>6.579.525</b>	<b>17.583.964</b>	<b>32.777.391</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.571.933</b>	<b>12.377.668</b>	<b>30.112.848</b>	<b>41.755.968</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<b>Modervirksomhed</b>		<b>Koncern</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Note</b>					
<b>Egenkapital</b>					
7	Virksomhedskapital	500.000	500.000	500.000	500.000
8	Overført resultat	8.734.629	8.817.430	8.734.629	8.817.430
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.234.629</b>	<b>11.317.430</b>	<b>11.234.629</b>	<b>11.317.430</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
	Hensættelser til udskudt skat	0	0	39.744	38.538
	Andre hensatte forpligtelser	0	0	1.330.000	1.370.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.369.744</b>	<b>1.408.538</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
	Gæld til realkreditinstitutter	0	0	4.705.452	4.655.383
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	1.036.584
	Deposita	0	0	0	0
	Anden gæld	0	0	1.151.034	865.051
10	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	0	5.856.486	6.557.018

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<b>Modervirksomhed</b>		<b>Koncern</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Note</b>					
10	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0	745.617	551.044
	Gæld til pengeinstitutter	0	0	5.675.087	8.702.710
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	289.002	7.155.477
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	2.119.649	2.747.051
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.031.492	938.138	960.000	0
	Selskabsskat	285.812	102.100	285.812	102.100
	Anden gæld	20.000	20.000	1.576.822	3.214.600
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.337.304</b>	<b>1.060.238</b>	<b>11.651.989</b>	<b>22.472.982</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.337.304</b>	<b>1.060.238</b>	<b>17.508.475</b>	<b>29.030.000</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.571.933</b>	<b>12.377.668</b>	<b>30.112.848</b>	<b>41.755.968</b>
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
12	Eventualposter				

## Noter

	Modervirksomhed		Koncern	
	2019	2018	2019	2018
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	0	0	2.000.861	2.303.539
Pensioner	0	0	338.635	451.477
Andre omkostninger til social sikring	0	0	8.710	9.088
Personaleomkostninger i øvrigt	0	0	15.862	13.751
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.364.068</u>	<u>2.777.855</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	4	4
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	72.120	0
Andre finansielle omkostninger	3.407	1.040	443.636	535.166
	<u>3.407</u>	<u>1.040</u>	<u>515.756</u>	<u>535.166</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar 2019	0	0	9.228.032	5.525.763
Tilgang i årets løb	0	0	3.660.970	4.838.274
Afgang i årets løb	0	0	0	-1.136.005
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.889.002</u>	<u>9.228.032</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	0	-321.007	-337.250
Årets af-/nedskrivninger	0	0	-139.114	-64.822
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	0	0	81.065
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-460.121</u>	<u>-321.007</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.428.881</u>	<u>8.907.025</u>

## Noter

	Modervirksomhed		Koncern	
	31/12 2019	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2018
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. januar 2019	0	0	59.000	59.000
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59.000</b>	<b>59.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	0	-59.000	-59.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-59.000</b>	<b>-59.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar 2019	5.580.000	5.580.000	0	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>5.580.000</b>	<b>5.580.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdiregulering 1. januar 2019	218.143	-1.512.777	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.813.756	1.730.920	0	0
Udbytte	-2.000.000	0	0	0
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b>31.899</b>	<b>218.143</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>5.611.899</b>	<b>5.798.143</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>				
			<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
SennenBolig ApS			Kolding	100 %
SennenEjendomme ApS			Kolding	100 %

## Noter

	Modervirksomhed		Koncern	
	31/12 2019	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2018
<b>6. Varer under fremstilling</b>				
Varer under fremstilling	0	0	11.825.757	25.453.793
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.825.757</b>	<b>25.453.793</b>
Heri indgår renter med			105.268	316.206
<b>7. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2019	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 2019	8.817.430	8.969.031	8.817.430	8.969.031
Årets overførte overskud eller underskud	-82.801	-151.601	-82.801	-151.601
	<b>8.734.629</b>	<b>8.817.430</b>	<b>8.734.629</b>	<b>8.817.430</b>
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. januar 2019	2.000.000	5.000.000	2.000.000	5.000.000
Udloddet udbytte	-2.000.000	-5.000.000	-2.000.000	-5.000.000
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>

## Noter

---

### 10. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
<b>Koncern</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	4.857.843	152.391	4.705.452	4.076.010
Deposita	390.209	390.209	0	0
Anden gæld	1.354.051	203.017	1.151.034	409.000
	<u><b>6.602.103</b></u>	<u><b>745.617</b></u>	<u><b>5.856.486</b></u>	<u><b>4.485.010</b></u>



## Noter

---

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Moderselskabet/SennenGruppen ApS

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

#### Fællesregistrering:

Selskabet er moms-mæssigt fællesregistreret med SennenEjendomme ApS og SennenBolig ApS og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med disse selskaber for den samlede moms. Den samlede momsforpligtelse er pr. 31. december 2019 på 80 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.

Den samlede skyldige SKAT i sambeskatningen udgør 286 t.kr.

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, 4.858 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 12.429 t.kr.

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

Der er deponeret ejerpantebreve på i alt 4.234 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i overstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 7.653 t.kr.

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

Koncernen har over for Spar Nord pr. 31/12 2019 deponeret ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr. til sikkerhed for alt mellemværende med SennenBolig A/S. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, som er medtaget under varer under fremstilling til en bogført værdi af 11.826 t.kr.

## Noter

---

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Koncernen har stillet garanti på 850 t.kr. til færdiggørelse af byggemodning.

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået 3 operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 214 t.kr. 2 af leasingkontrakterne er vedr. firmabiler, hvor der er en restløbetid på 47 mdr. Leasingforpligtelsen udgør 757 t.kr. Den 3. leasingkontrakt er vedr. en kopimaskine, hvor der er en restløbetid på 49 mdr. Leasingforpligtelsen udgør 83 t.kr.

Koncernen har indgået lejemål med en årlig leje på 108 t.kr. Der er 12 måneders opsigelse på lejemålet.

#### 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.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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.xxx.xxx

2020-02-20 14:58:00Z

NEM ID 

## Kurt Redecker Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-524062067962

IP: 193.200.xxx.xxx

2020-02-21 07:02:50Z

NEM ID 

## Kurt Redecker Pedersen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-524062067962

IP: 193.200.xxx.xxx

2020-02-21 07:02:50Z

NEM ID 

## Line Kovsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255007821121

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-02-21 07:28:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1QEY6-AF58F-HNLU5-E4Z0E-1DF65-3E17K

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>. 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>