

SEBC II ApS
Råensvej 1
9000 Aalborg
CVR-nr. 35393595

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.05.2018

Dirigent

Navn: Eigild Bødker Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	10
Koncernens balance pr. 31.12.2017	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	15
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	16
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	27
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	28
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	30
Modervirksomhedens noter	31
Anvendt regnskabspraksis	33

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SEBC II ApS
Råensvej 1
9000 Aalborg

CVR-nr.: 35393595
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Allan Bødker Christensen
Eigild Bødker Christensen
Jesper Bødker Christensen

Direktion

Eigild Bødker Christensen
Jesper Bødker Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for SEBC II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 07.05.2018

Direktion

Eigild Bødker Christensen

Jesper Bødker Christensen

Bestyrelse

Allan Bødker Christensen

Eigild Bødker Christensen

Jesper Bødker Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SEBC II ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for SEBC II ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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, fortager 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 bl.a. 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.

Aalborg, den 07.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	50.941	46.268	48.466	45.312	28.698
Driftsresultat	6.974	6.117	7.963	(5.285)	1.199
Resultat af finansielle poster	(9.363)	465.179	117.910	58.012	3.945
Årets resultat	(5.130)	468.854	123.611	25.074	1.376
Samlede aktiver	1.236.602	1.106.555	755.115	668.939	634.614
Investeringer i materielle anlægsaktiver	241.411	126.912	16.717	12.784	5.402
Egenkapital inkl. minoriteter	834.722	870.625	427.306	185.251	157.335
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	(0,6)	72,2	40,4	14,6	0,9
Soliditetsgrad %	67,5	78,7	56,6	27,7	24,8

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad %	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i investering i kapitalandele.

Koncernens aktiviteter har omfattet leasingvirksomhed, handel med biler, hoteldrift, IT-virksomhed, håndboldvirksomhed, produktion af planteolier, ejendomsinvesteringer og finansielle investeringer i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud svarende til 5.130 t.kr. efter skat, hvorefter egenkapitalen udgør 834.722 t.kr. Årets resultat efter skat anses som tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Der forventes et resultat på samme niveau som i 2017, medmindre flere igangværende byggeprojekter afsluttes allerede i 2018.

Særlige risici

Prisrisici

Koncernen handler ikke med varer i væsentligt omfang og er derfor ikke eksponeret, og prisstigninger vurderes ikke at kunne påvirke koncernen i større grad.

Valutarisici

Koncernen er ikke eksponeret i væsentlig grad overfor fremmed valuta.

Renterisici

Da den rentebærende nettogæld primært er gæld til kreditforening, vurderes det ikke, at renteusving vil kunne påvirke koncernen væsentligt.

Videnressourcer

Koncernen har som strategi at opretholde en velkvalificeret medarbejderstab.

Miljømæssige forhold

Ingen særlige forhold.

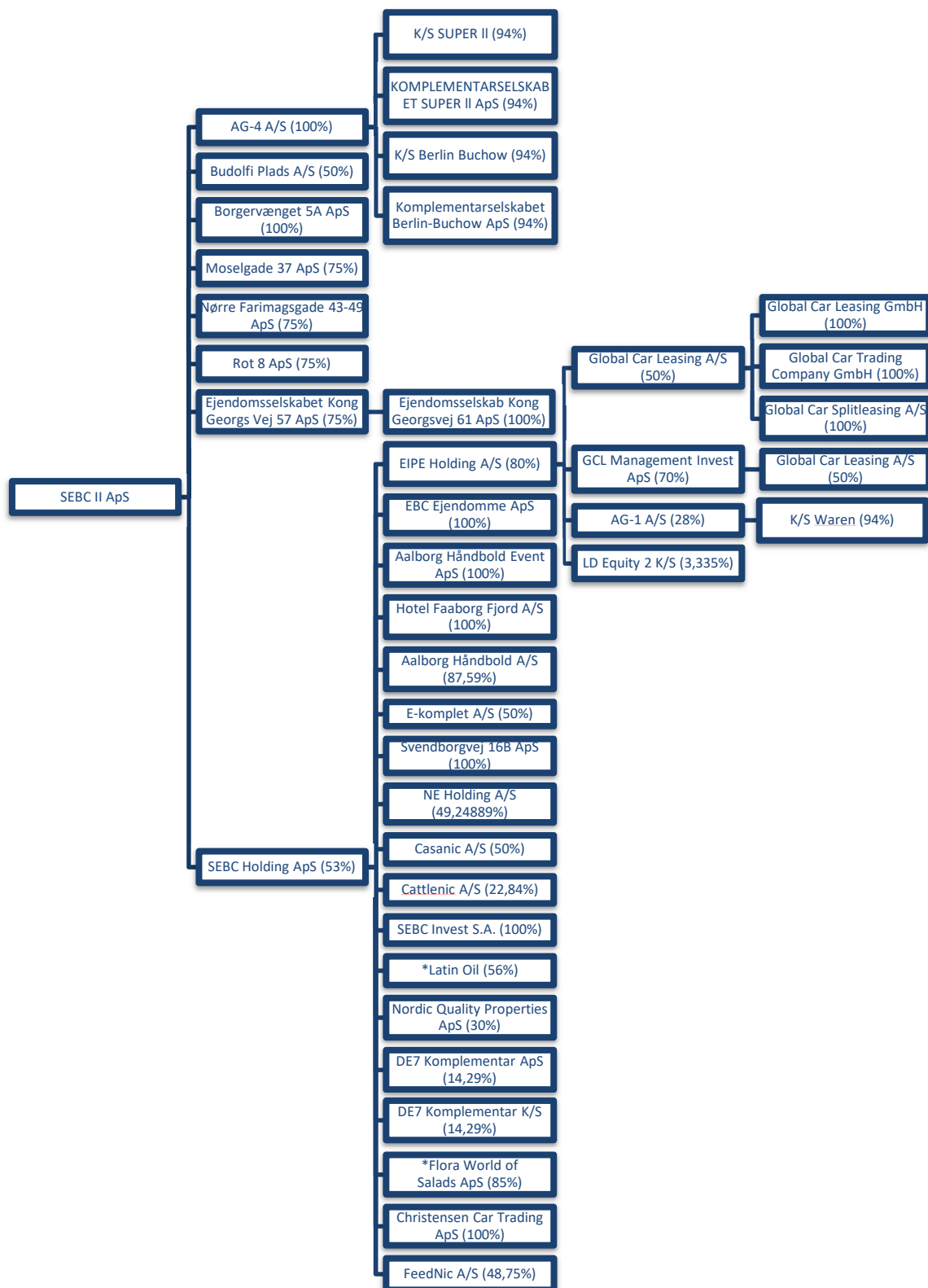
Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen deltager i forsknings- og udviklingsaktiviteter vedrørende IT-løsninger samt modulbyggerier.

Ledelsesberetning

Koncernforhold

Koncernen pr. 31.12.2017 ser således ud:



* Kapitalandel er anskaffet med henblik på fremtidig overdragelse, hvorfor selskabet ikke indgår i konsolideringen, jf. ÅRL § 114.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		50.941	46.268
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.287	(958)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	966
Personaleomkostninger	1	(37.188)	(34.190)
Af- og nedskrivninger		(13.066)	(5.969)
Driftsresultat		6.974	6.117
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(3.645)	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		645	438.925
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(5.892)	26.620
Andre finansielle indtægter		15.804	5.932
Andre finansielle omkostninger		(16.275)	(6.298)
Resultat før skat		(2.389)	471.296
Skat af årets resultat		(2.741)	(2.442)
Årets resultat	2	(5.130)	468.854

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Erhvervede licenser		128	39
Goodwill		28	1.203
Immaterielle anlægsaktiver	3	156	1.242
Grunde og bygninger		91.181	75.276
Investeringsjendomme		168.438	68.606
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.235	14.457
Indretning af lejede lokaler		6.718	7.482
Materielle anlægsaktiver under udførelse		180.663	63.215
Materielle anlægsaktiver	4	449.235	229.036
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		69.703	211.821
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		17.492	23.402
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.748	21.563
Andre tilgodehavender		54.127	12.047
Finansielle anlægsaktiver	5	146.070	268.833
Anlægsaktiver		595.461	499.111
Fremstillede varer og handelsvarer		51.442	10.889
Varebeholdninger		51.442	10.889
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		330.886	266.399
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.418	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		114.755	57.379
Andre tilgodehavender		51.173	33.075
Tilgodehavende selskabsskat		59	0
Periodeafgrænsningsposter	7	930	828
Tilgodehavender		499.221	357.681
Andre værdipapirer og kapitalandele		76.716	198.035
Værdipapirer og kapitalandele		76.716	198.035

Koncernens balance pr. 31.12.2017

Likvide beholdninger	13.762	40.839
Omsætningsaktiver	641.141	607.444
Aktiver	1.236.602	1.106.555

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80	80
Reserve for opskrivninger		0	275
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	58.015
Overført overskud eller underskud		482.625	427.763
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		482.705	486.133
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		352.017	384.492
Egenkapital		834.722	870.625
Udskudt skat	8	13.143	4.201
Hensatte forpligtelser		13.143	4.201
Ansvarlig lånekapital		11.565	13.424
Gæld til realkreditinstitutter		85.469	53.783
Anden gæld		393	410
Langfristede gældsforpligtelser	9	97.427	67.617
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	4.274	3.043
Bankgæld		143.884	52.871
Deposita		61.772	60.088
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.640	2.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.305	3.289
Gæld til associerede virksomheder		39.486	9.273
Skyldig selskabsskat		0	3.837
Anden gæld		18.113	19.293
Periodeafgrænsningsposter	10	10.836	10.203
Kortfristede gældsforpligtelser		291.310	164.112

Koncernens balance pr. 31.12.2017

Gældsforpligtelser	388.737	231.729
Passiver	1.236.602	1.106.555
Associerede virksomheder	6	
Finansielle instrumenter	14	
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	15	
Eventualaktiver	16	
Eventualforpligtelser	17	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18	
Transaktioner med nærtstående parter	19	
Dattervirksomheder	20	

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for opskriv- ninger t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.
Egenkapital primo	80	275	58.015	423.662
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0
Valutakursreguleringer	0	0	535	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	0	(79.570)	79.570
Overført til reserver	0	(275)	21.020	(20.745)
Årets resultat	0	0	0	138
Egenkapital ultimo	80	0	0	482.625
			Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo			384.492	866.524
Effekt af virksomhedskøb o.l.			4.318	4.318
Udbetalt ekstraordinært udbytte			(32.000)	(32.000)
Valutakursreguleringer			475	1.010
Udbytte fra associerede virksomheder			0	0
Overført til reserver			0	0
Årets resultat			(5.268)	(5.130)
Egenkapital ultimo			352.017	834.722

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Driftsresultat		6.974	6.117
Af- og nedskrivninger		13.066	5.969
Ændringer i arbejdskapital	11	(21.923)	(252.589)
Øvrige reguleringer		0	(8)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(1.883)	(240.511)
Modtagne finansielle indtægter		15.804	5.932
Betalte finansielle omkostninger		(16.276)	(6.299)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		2.305	(848)
Pengestrømme vedrørende drift		(50)	(241.726)
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(130)	(1.322)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(255.344)	(124.708)
Salg af materielle anlægsaktiver		4.720	6.602
Køb af finansielle anlægsaktiver		(244)	(14.726)
Salg af virksomheder		58.863	0
Modtagne udbytter		90.494	0
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		0	471.535
Udlån		(47.123)	0
Modtagne afdrag		10.953	15.278
Andre pengestrømme vedrørende investeringer	13	(6.287)	459
Pengestrømme vedrørende investeringer		(144.098)	353.118
Optagelse af lån		52.065	8.354
Afdrag på lån mv.		(21.024)	(4.392)
Udbetalt udbytte		(4.100)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		26.941	3.962
Ændring i likvider		(117.207)	115.354
Likvider primo		(12.032)	(127.386)
Valutakursreguleringer af likvider		(883)	0
Likvider ultimo		(130.122)	(12.032)

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		13.762	40.839
Kortfristet gæld til banker		<u>(143.884)</u>	<u>(52.871)</u>
Likvider ultimo		<u>(130.122)</u>	<u>(12.032)</u>

Koncernens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	35.476	32.772
Pensioner	862	694
Andre omkostninger til social sikring	850	724
	37.188	34.190
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	72	70
		Ledelses- vederlag 2017 t.kr.
Direktion		1.483
		1.483
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	138	244.752
Minoritetsinteressers andel af resultatet	(5.268)	224.102
	(5.130)	468.854
	Erhvervede licenser t.kr.	Goodwill t.kr.
3. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.224	9.490
Tilgange	130	0
Afgange	0	(1.275)
Kostpris ultimo	2.354	8.215
Af- og nedskrivninger primo	(2.185)	(8.287)
Årets afskrivninger	(41)	(156)
Tilbageførsel ved afgange	0	256
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.226)	(8.187)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	128	28

Koncernens noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.
4. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	77.718	69.895	24.101	9.993
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	50.827	0	0
Valutakursreguleringer	(325)	0	0	0
Overførsler	13.932	37.583	(14.079)	0
Tilgange	9.529	9.581	981	310
Afgange	0	(4.448)	(300)	0
Kostpris ultimo	100.854	163.438	10.703	10.303
Af- og nedskrivninger primo	(2.442)	0	(9.644)	(2.511)
Overførsler	0	0	1.913	0
Årets afskrivninger	(7.231)	0	(772)	(1.074)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	35	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(9.673)	0	(8.468)	(3.585)
Dagsværdireguleringer primo	0	(1.289)	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	6.289	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	5.000	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	91.181	168.438	2.235	6.718

Koncernens noter

	Materielle anlægs- aktiver under udførelse t.kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	63.215
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	50.873
Valutakursreguleringer	0
Overførsler	(52.735)
Tilgange	119.310
Afgange	0
Kostpris ultimo	180.663
Af- og nedskrivninger primo	0
Overførsler	0
Årets afskrivninger	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	0
Årets dagsværdireguleringer	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	180.663

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse, samt til erhverv. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Berlin, Faaborg, København, Aalborg og omegn. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendomme:

- Beboelses- og erhvervsejendomme, 2,00 – 9,23 % (2,00 – 9,23 % i 2016)

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -7,8 mio. kr. og +8,8 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -6,1 mio. kr. og +6,9 mio. kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 10,2 mio. kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedsstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætningerne for normaliseret drift grundet ejendommens beliggenhed. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investerings-ejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

Koncernens noter

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter byggeprojekter, som er værdiansat til kostpris da dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	0	153.806	23.402	100.260
Overførsler	2.505	(2.505)	0	0
Tilgange	1.115	244	0	0
Afgange	0	(51.152)	(5.910)	(260)
Kostpris ultimo	3.620	100.393	17.492	100.000
Opskrivninger primo	0	58.015	0	0
Overførsler	0	(58.015)	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	0
Nedskrivninger primo	0	0	0	(78.697)
Overførsler	0	58.015	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	(271)	0	0
Andel af årets resultat	(3.646)	1.177	0	0
Udbytte	0	(79.570)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	26	(430)	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	(16.555)
Tilbageførsel ved afgang	0	(9.611)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(3.620)	(30.690)	0	(95.252)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	69.703	17.492	4.748

Koncernens noter

	Andre tilgode- havender t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	12.047
Overførsler	0
Tilgange	46.213
Afgange	(4.133)
Kostpris ultimo	54.127
Opskrivninger primo	0
Overførsler	0
Opskrivninger ultimo	0
Nedskrivninger primo	0
Overførsler	0
Afskrivninger på goodwill	0
Andel af årets resultat	0
Udbytte	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0
Dagsværdireguleringer	0
Tilbageførsel ved afgange	0
Nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.127
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	-

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er anskaffet med henblik på fremtidig overdragelse, hvorfor der ikke er foretaget konsolidering af dattervirksomhederne, Latin Oil S.A. samt Flora World of Salads ApS, jf. ÅRL § 114.

Den regnskabsmæssige værdi af andre værdipapirer og kapitalandele består af unoterede kapitalandele i LD Equity 2 K/S. Ejerandelen i LD Equity 2 K/S udgør 3,3 %.

Unoterede kapitalandele i LD Equity 2 K/S værdiansættes årligt på baggrund af den i LD Equity 2 K/S indregnede egenkapital. Formuen i LD Equity 2 K/S indeholder udelukkende aktiver indregnet til dagsværdi, hvorfor den bogførte egenkapital anvendes.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>
6. Associerede virksomheder		
NE Holding A/S	Aalborg	49,3
Cattlenic A/S	Randers	22,9
AG-1 A/S	Aalborg	31,7
K/S Waren	Aalborg	29,8
E-komplet A/S	Aalborg	50,0
Nordic Quality Properties ApS	Aalborg	30,0
DE7 Komplementar ApS	Aalborg	14,3
DE7 Komplementar K/S	Aalborg	14,3
FeedNic A/S	Randers	48,8
Budolfi Plads A/S	Aalborg	50,0

7. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger.

	<u>2017 t.kr.</u>
8. Udskudt skat	
Bevægelser i året	
Primo	4.201
Indregnet i resultatopgørelsen	8.942
Ultimo	<u>13.143</u>

Udskudt skat påhviler immaterielle og materielle anlægsaktiver, varebeholdninger, tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter, låneomkostninger og skattemæssige underskud til fremførsel.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 t.kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år t.kr.</u>
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	11.565	11.565
Gæld til realkreditinstitutter	4.274	3.043	85.469	61.269
Anden gæld	0	0	393	0
	<u>4.274</u>	<u>3.043</u>	<u>97.427</u>	<u>72.834</u>

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af indtægter vedrørende kommende regnskabsår, herunder sponsorater.

Koncernens noter

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
11. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(40.553)	(1.005)
Ændring i tilgodehavender	(141.481)	(81.385)
Ændring i leverandørgæld mv.	38.792	3.017
Andre ændringer	121.319	(173.216)
	(21.923)	(252.589)

12. Øvrige reguleringer

Øvrige reguleringer vedrører øvrige pengestrømme fra driftsaktiviteter.

13. Andre pengestrømme vedrørende investeringer

Andre pengestrømme vedrører regulering af investeringsejendomme til dagsværdi og forbundne finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

14. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 371 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 5.484 t.kr. og løber indtil d. 31.03.2023. Der betales en fast rente på 1,90 % og modtages en variabel rente baseret på CIBOR 3M. Renteswappen opfylder ikke betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdien løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 156 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 2.248 t.kr. og løber indtil d. 31.03.2023. Der betales en fast rente på 1,91 % og modtages en variabel rente baseret på CIBOR 3M. Renteswappen opfylder ikke betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdien løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
15. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	169	25

16. Eventualaktiver

Koncernen har et ikke indregnet skatteaktiv på i alt 4 mio. kr. Skatteaktivet er ikke indregnet som følge af usikkerheden for tidspunktet for udnyttelsen af skatteaktivet.

Koncernens noter

17. Eventualforpligtelser

Selskabet har en eventuel forpligtelse overfor sælgeren af Kong Georgsvej 61, såfremt der på den købte grund opnås tilladelse til at opføre mere end 1.000 m². Det købte grundstykke er på samlet 658 m², der skal således opnås en bebyggelsesgrad over 152% for at udløse denne forpligtelse. Forpligtelsen er på kr. 6.300 pr. m² over 1.000 m².

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for leverandører er deponeret ejerpantebrev nom. 300 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.270 t.kr.

Koncernen har via pengeinstitut afgivet arbejdsgarantier på i alt 5 mio. kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut samt realkreditinstitut i selskaberne AG 4 A/S, K/S Berlin-Buchow og K/S Super II er der givet pant i ejendomme samt huslejeindtægter. Den regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør 64.057 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har koncernen deponeret ejerpantebrev nom. 4.550 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør 25.582 t.kr.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme og løbende husleje i K/S Asschenfeldt, Berlin Super III. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.974 t.kr. og løbende husleje udgør årligt 1.193 t.kr.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme i Aalborg Håndbold Event A/S og SEBC Holding ApS.

Den regnskabsmæssige værdi udgør 107.720 t.kr.

Værdipapirdepot er stillet til sikkerhed for alt mellemværende mellem Aalborg Håndbold Event ApS og pengeinstitut.

Den regnskabsmæssige værdi af værdipapirer stillet til sikkerhed udgør 28.341 t.kr.

Til sikring af mellemværende mellem Hotel Faaborg Fjord A/S og pengeinstitut, er der taget ejendomsforbehold i virksomhedens bil. Bilens regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 49 t.kr.

EIPE Holding A/S, GCL Management Invest ApS, Global Car Leasing A/S og Global Car Leasing GmbH's gæld til pengeinstitut er sikret ved håndpantserklæring i kapitalandele for Global Car Leasing A/S.

Koncernen har indgået forpligtende tilsagn om at stille kapital til rådighed for LD Equity 2 K/S.

Resttilsagnet udgør 10.944 t.kr. pr. 31.12.2017.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution for bankmellemværender i pengeinstitut for EIPE Holding A/S.

19. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsmæssige vilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i året.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
20. Dattervirk- somheder		
SEBC Holding ApS	Aalborg	53,0
EIPE Holding A/S	Aalborg	80,0
EBC Ejendomme ApS	Aalborg	100,0
Aalborg Håndbold A/S	Aalborg	87,6
Aalborg Håndbold Event ApS	Aalborg	100,0
SEBC Invest S.A.	Nicaragua	100,0
GCL Management Invest ApS	Aalborg	70,0
Global Car Leasing A/S	Aalborg	85,0
Global Car Splitleasing A/S	Aalborg	85,0
Global Car Leasing GmbH	Flensburg	85,0
Global Car Trading Company GmbH	Flensburg	85,0
Hotel Faaborg Fjord A/S	Faaborg	100,0
Svendborgvej 16B ApS	Aalborg	100,0
CasaNic A/S	Aalborg	100,0
Paraiso Nicaragua S.A.	Nicaragua	100,0
Latin Oil S.A.	Nicaragua	56,0
Flora World of Salads ApS	Aalborg	85,0
Christensen Car Trading ApS	Aalborg	100,0
AG-4 A/S	Aalborg	100,0
K/S Super II	Aalborg	94,0
Komplementarselskabet Super II ApS	Aalborg	94,0
K/S Berlin Buchow	Aalborg	94,0
Komplementarselskabet Berlin-Buchow	Aalborg	94,0
Borgervænget 5A ApS	Aalborg	100,0
Moselgade 37 ApS	Aalborg	75,0
Nørre Farimagsgade 43-49 ApS	Aalborg	75,0
ROT 8 ApS	Aalborg	75,0
Ejendomsselskabet Kong Georgs Vej 57 ApS	Aalborg	75,0
Kong Georg Vej 61 ApS	Aalborg	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		100	(724)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(3.252)	243.756
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.653)	(30)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		5.802	2.162
Andre finansielle indtægter		4.107	5
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(5.097)	(15)
Andre finansielle omkostninger		(3)	(115)
Resultat før skat		4	245.039
Skat af årets resultat		134	(289)
Årets resultat	1	138	244.750

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		408.974	424.313
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		27.000	5.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	220
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>435.974</u>	<u>429.533</u>
Anlægsaktiver		<u>435.974</u>	<u>429.533</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		184.484	44.637
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		107.303	47.848
Andre tilgodehavender		2.292	94
Tilgodehavender		<u>294.079</u>	<u>92.579</u>
Likvide beholdninger		<u>683</u>	<u>242</u>
Omsætningsaktiver		<u>294.762</u>	<u>92.821</u>
Aktiver		<u>730.736</u>	<u>522.354</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		199.817	232.303
Overført overskud eller underskud		278.708	249.646
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.100	4.100
Egenkapital		482.705	486.129
Bankgæld		0	23
Gæld til tilknyttede virksomheder		240.636	33.275
Gæld til associerede virksomheder		707	679
Skyldig selskabsskat		1.108	1.795
Anden gæld		5.580	453
Kortfristede gældsforpligtelser		248.031	36.225
Gældsforpligtelser		248.031	36.225
Passiver		730.736	522.354
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Transaktioner med nærtstående parter	5		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	80	232.303	249.646	4.100
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(4.100)
Valutakursreguleringer	0	538	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(33.830)	33.830	0
Årets resultat	0	806	(4.768)	4.100
Egenkapital ultimo	80	199.817	278.708	4.100
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				486.129
Udbetalt ordinært udbytte				(4.100)
Valutakursreguleringer				538
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				0
Årets resultat				138
Egenkapital ultimo				482.705

Modervirksomhedens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	4.100	4.100
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	4.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	806	243.873
Overført resultat	(4.768)	(7.223)
	138	244.750

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder t.kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.
2. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	192.010	5.000	250
Tilgange	17.147	22.000	0
Kostpris ultimo	209.157	27.000	250
Opskrivninger primo	232.303	0	(30)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	255	0	0
Egenkapitalreguleringer	536	0	0
Andel af årets resultat	(3.252)	0	(1.653)
Udbytte	(33.830)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	3.805	0	1.433
Opskrivninger ultimo	199.817	0	(250)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	408.974	27.000	0

3. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankmellemværende i Sydbank for EIPE Holding A/S. SEBC II ApS hæfter solidarisk med øvrige kautionister for bankmellemværender. Bankgælden udgør 0 kr. pr. 31.12.2017.

Modervirksomhedens noter

5. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markeds-mæssige vilkår. Der er ikke gennemført sådanne i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders 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 selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Nettoomsætning omfatter endvidere årets optjente huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver, omfatter dagsværdireguleringer samt afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle indtægter.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabs-skat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede licenser.

Erhvervede licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, og afskrives lineært over aftaleperioden. Afskrivningsperioden for licenser er 5 år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Immaterielle anlægsaktiver har ingen restværdi.

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Renteomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år
Indretning af lejede lokaler	5-10 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Materielle anlægsaktiver har ingen restværdi.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter investeringsejendomme, som måles til dagsværdi eller kostpris, hvis dagsværdien ikke kan skønnes pålideligt.

Byggeprojekter der optages til dagsværdi opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris til lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige

Anvendt regnskabspraksis

andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i både koncernregnskabet og moder-virksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden eller koncernvirksomhederne i øvrigt har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder

Anvendt regnskabspraksis

med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og til kostpris i de tilfælde hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.