



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

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

**S.E. EJENDOMME HOLDING A/S**  
**INDKILDEVEJ 6B, 9210 AALBORG SØ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. april 2019

---

John Mikkelsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

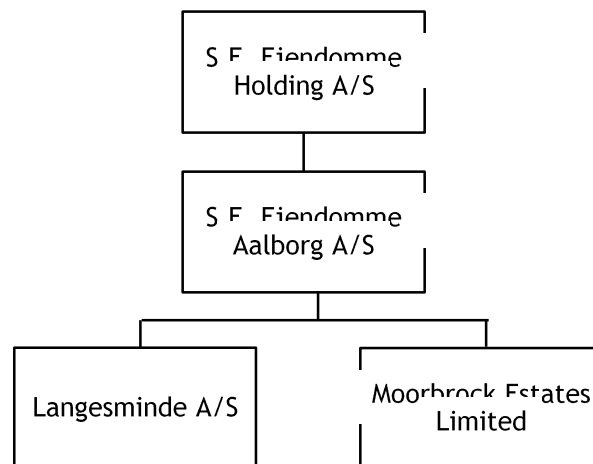
	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
Koncernoversigt.....	4
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	8
Ledelsesberetning.....	9
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Anvendt regnskabspraksis.....	22-28

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	S.E. Ejendomme Holding A/S Indkildevej 6B 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 38 22 05 78 Stiftet: 30. november 2016 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Inger Mulvad Enggaard, formand Søren Enggaard Carsten Enggaard Torben Enggaard
<b>Direktion</b>	Søren Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg

## KONCERNOVERSIGT

Tilknyttet



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for S.E. Ejendomme Holding A/S.

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. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. april 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Søren Enggaard

Bestyrelse:

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

\_\_\_\_\_  
Søren Enggaard

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i S.E. Ejendomme Holding A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for S.E. Ejendomme Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 5. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2018 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>			
Nettoomsætning.....	402.992	347.968	16.326
Driftsresultat.....	148.432	64.318	7.371
Finansielle poster, netto.....	-3.274	-4.545	-1.987
Årets resultat før skat.....	145.157	59.773	5.384
Årets resultat.....	129.052	46.415	3.787
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser.....	123.455	42.041	3.787
<b>Balance</b>			
Balancesum.....	466.237	554.110	524.354
Egenkapital.....	355.011	244.396	197.285
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser.....	355.011	231.518	188.883
<b>Pengestrømme</b>			
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	-150.549	79.783	104.991
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	154.883	-19.919	-200.680
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	-54.444	-40.052	127.278
Pengestrømme i alt.....	-50.110	19.812	31.589
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-14.993	-20	-212.708
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte.....</b>	<b>251</b>	<b>236</b>	<b>5</b>
<b>Nøgletal</b>			
Soliditetsgrad.....	76,1	41,8	36,0
Egenkapitalforrentning.....	43,1	21,0	3,8
Egenkapitalforrentning (ekskl. minoritetsinteresser).....	42,1	20,0	4,0

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

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning (ekskl. minoritetsinteresser):	$\frac{\text{Resultat efter skat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.



## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktivitet er produktion og udvikling af betonelementer til afsætning på det skandinaviske marked samt drift og udlejning af investeringsejendomme.

Koncernen har december 2018 afhændet alle kapitalandele i beton-elementfabrikken Ambercon A/S.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen opnåede i 2018 et resultat på 129,1 mio. kr. mod 46,4 mio. kr. sidste år. I årets resultatforbedring indgår avance som følge af afhændelse af kapitalandele i Ambercon A/S.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernens resultat og økonomiske udvikling er bedre end forventet. Ledelsen anser resultatet for meget tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Miljøforhold

Koncernens produktion af betonelementer sker under hensyntagen til gældende miljølovgivning.

### Forventninger til fremtiden

For 2019 forventes et resultat på niveau med 2016, hvor Ambercon A/S ikke var en del af koncernen.

### Samfundsansvar

Med baggrund i koncernens størrelse, aktiviteter og de markeder hvor koncernen opererer, har bestyrelsen besluttet ikke at vedtage formaliserede politikker for samfundsansvar, herunder menneskerettigheder, sociale forhold, miljø- og klimamæssige forhold samt bekæmpelse af korruption.

Der vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at vedtage politikker på området.

Det er dog ledelsens krav og forventning, at koncernens aktiviteter altid udføres under hensyntagen til i videst muligt omfang at tage hensyn til blandt andet miljømæssige og sociale forhold.

### Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Selskabets bestyrelse udgøres på nuværende tidspunkt af fire generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer hvoraf 3 er mænd og 1 er kvinde.

For at understøtte målsætningen om flere kvindelige ledere i selskabet har selskabet en politik for de øvrige ledelsesniveauer i selskabet. Denne indebærer, at der ikke tages hensyn til kandidaternes køn ved ansættelse, uddannelse eller forfremmelse.

Selskabet lægger vægt på, at kandidater af begge køn indgår i kandidatfeltet samt at alle medarbejdere uanset køn har lige muligheder for at komme i betragtning til kurser og uddannelse under hensyntagen til kompetencer og potentiale.

Sammensætningen af køn i selskabets øvrige ledelsesniveauer afspejler den generelle tendens i branchen.

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

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2018 kr.	2017 tkr.	2018 kr.	2017 tkr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....	1	<b>402.991.638</b>	<b>347.968</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vareforbrug.....		-174.166.217	-141.518	0	0
Andre driftsindtægter.....		73.831.036	1.134	0	0
Eksterne omkostninger.....	2	-21.671.868	-19.747	-88.649	-292
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>280.984.589</b>	<b>187.837</b>	<b>-88.649</b>	<b>-292</b>
Personaleomkostninger.....	3	-120.828.304	-111.111	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-11.622.473	-12.408	0	0
Andre driftsomkostninger.....		-13.738	0	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-88.396	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>148.431.678</b>	<b>64.318</b>	<b>-88.649</b>	<b>-292</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		0	0	123.602.283	42.319
Andre finansielle indtægter.....	4	298.196	497	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	5	-3.572.674	-5.042	-48.978	-17
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>145.157.200</b>	<b>59.773</b>	<b>123.464.656</b>	<b>42.010</b>
Skat af årets resultat.....	6	-16.104.754	-13.358	22.547	31
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	7	<b>129.052.446</b>	<b>46.415</b>	<b>123.487.203</b>	<b>42.041</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2018 kr.	2017 tkr.	2018 kr.	2017 tkr.
Goodwill.....		0	5.870	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>5.870</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger.....		71.159.955	237.336	0	0
Produktionsanlæg og maskiner.....		348.826	45.953	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.020.663	3.364	0	0
Investeringsjendomme.....		159.200.000	158.375	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>9</b>	<b>231.729.444</b>	<b>445.028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	355.423.318	231.815
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		0	1.275	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>1.275</b>	<b>355.423.318</b>	<b>231.815</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>231.729.444</b>	<b>452.173</b>	<b>355.423.318</b>	<b>231.815</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....		0	6.454	0	0
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		190.255	0	0	0
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>190.255</b>	<b>6.454</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		126.969	37.174	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	11	0	165	0	0
Gældsbev. ....		219.119.000	0	0	0
Andre tilgodehavender.....		7.622.892	7.993	0	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		6.240.381	0	5.976.656	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	1.795.891	3.500
Periodeafgrænsningsposter.....	12	0	227	0	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>233.109.242</b>	<b>45.559</b>	<b>7.772.547</b>	<b>3.500</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		579.089	643	0	0
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>579.089</b>	<b>643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>628.682</b>	<b>49.281</b>	<b>953</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>234.507.268</b>	<b>101.937</b>	<b>7.773.500</b>	<b>3.500</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>466.236.712</b>	<b>554.110</b>	<b>363.196.818</b>	<b>235.315</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2018 kr.	2017 tkr.	2018 kr.	2017 tkr.
Selskabskapital.....	13	10.000.000	10.000	10.000.000	10.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	164.183.231	40.595
Overført overskud.....		345.010.920	221.518	180.827.689	180.923
Minoritetsinteresser.....		0	12.878	0	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>355.010.920</b>	<b>244.396</b>	<b>355.010.920</b>	<b>231.518</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	14	18.527.579	38.232	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>18.527.579</b>	<b>38.232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.538.126	62.240	0	0
Banklån.....		0	7.870	0	0
Anden gæld.....		1.840.390	1.568	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....		622.683	776	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser...</b>	<b>15</b>	<b>14.001.199</b>	<b>72.454</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.	15	2.553.888	20.927	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		3.113.387	1.655	0	0
Gældsbev. ....		64.553.983	64.554	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	11	0	30.752	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		314.195	17.334	0	0
Ansvarlig lånekapital.....		0	37.970	0	0
Gæld, tilknyttede virksomheder...		0	0	2.165.898	680
Selskabsskat.....		0	3.097	0	3.097
Anden gæld.....		8.154.061	22.731	6.020.000	20
Periodeafgrænsningsposter.....	16	7.500	8	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser...</b>		<b>78.697.014</b>	<b>199.028</b>	<b>8.185.898</b>	<b>3.797</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>92.698.213</b>	<b>271.482</b>	<b>8.185.898</b>	<b>3.797</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>466.236.712</b>	<b>554.110</b>	<b>363.196.818</b>	<b>235.315</b>
Eventualposter mv.	17				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18				
Nærtstående parter	19				
Afledte finansielle instrumenter	20				

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Koncernen</b>			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	10.000.000	221.518.702	12.877.663	244.396.365
Andre reguleringer.....		-111.215	-18.474.897	-18.586.112
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		148.221		148.221
Forslag til resultatdisponering.....		123.455.212	5.597.234	129.052.446
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>10.000.000</b>	<b>345.010.920</b>	<b>0</b>	<b>355.010.920</b>

	<b>Moderselskabet</b>			
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	10.000.000	40.575.933	180.942.769	231.518.702
Andre reguleringer.....		-111.215		-111.215
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		116.230		116.230
Forslag til resultatdisponering.....		123.602.283	-115.080	123.487.203
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>10.000.000</b>	<b>164.183.231</b>	<b>180.827.689</b>	<b>355.010.920</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Koncernen		Moderselskabet	
	2018 kr.	2017 tkr.	2018 kr.	2017 tkr.
Årets resultat.....	129.052.446	46.415	123.487.203	42.041
Årets afskrivninger tilbageført.....	11.622.473	12.408	0	0
Tilbageførsel af realisationstab.....	-71.998.078	-152	0	0
Dagsværdiregulering				
investeringsejendomme.....	88.396	0	0	0
Kursregulering værdipapirer.....	63.872	-69	0	0
Resultat af datterselskaber.....	0	0	-123.602.283	-42.319
Valutakursregulering.....	-5.741	-21	0	0
Skat af årets resultat tilbageført.....	16.213.040	13.358	-22.547	-31
Betalt selskabsskat.....	-17.073.602	-874	-7.347.409	-368
Ændring i varebeholdninger.....	-482.873	-105	0	0
Ændring i tilgodehavender.....	-230.649.002	-1.492	0	0
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....	12.620.132	12.900	7.485.989	680
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter.....	0	-2.585	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>-150.548.937</b>	<b>79.783</b>	<b>953</b>	<b>3</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-14.992.773	-20.385	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver.....	1.175.690	156	0	0
Salg af finansielle anlægsaktiver.....	219.444.296	310	0	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	-50.743.829	0	0	100
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>154.883.384</b>	<b>-19.919</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Afdrag på lån.....	-54.751.416	-41.058	0	0
Andre ændringer i langfristet gæld.....	0	0	0	-103
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	0	-103	0	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter.....	307.248	1.109	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-54.444.168</b>	<b>-40.052</b>	<b>0</b>	<b>-103</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>-50.109.721</b>	<b>19.812</b>	<b>953</b>	<b>0</b>
Likvider 1. januar.....	47.625.010	27.812	0	0
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>-2.484.711</b>	<b>47.624</b>	<b>953</b>	<b>0</b>
Likvider 31. december specificeres således:				
Likvide beholdninger.....	628.678	49.280	953	0
Gæld til pengeinstitutter.....	-3.113.389	-1.656	0	0
<b>LIKVIDER, NETTOGÆLD.....</b>	<b>-2.484.711</b>	<b>47.624</b>	<b>953</b>	<b>0</b>

## NOTER

## Note

**Nettoomsætning**

1

Nettoomsætningens fordeling på forretnings- og geografiske segmenter afviger ikke indbyrdes, idet afsætningen af virksomhedens elementer primært sker til det danske marked.

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderselskabet</u>	
	2018 kr.	2017 tkr.	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer</b>				
Samlet honorar:				
BDO.....	511.028	584	100.000	206
	<b>511.028</b>	<b>584</b>	<b>100.000</b>	<b>206</b>
Specifikation af honorar:				
Lovpligtig revision.....	300.000	265	25.000	25
Skatterådgivning.....	13.200	16	0	0
Andre ydelser.....	197.828	303	75.000	181
	<b>511.028</b>	<b>584</b>	<b>100.000</b>	<b>206</b>
 <b>Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				
Koncernen: 251 (2017: 236)				
Moderselskabet: 1 (2017: 1)				
Løn og gager.....	109.320.814	101.118	0	0
Pensioner.....	9.712.747	8.514	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.750.371	1.479	0	0
Andre personaleomkostninger.....	44.372	0	0	0
	<b>120.828.304</b>	<b>111.111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vederlag til direktion og bestyrelse..	2.887.834	3.832.221	0	0
	<b>2.887.834</b>	<b>3.832.221</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>Andre finansielle indtægter</b>				
Finansielle indtægter i øvrigt.....	298.196	497	0	0
	<b>298.196</b>	<b>497</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2

3

4

## NOTER

Note

	Koncernen		Morderselskabet		
	2018 kr.	2017 tkr.	2018 kr.	2017 tkr.	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					<b>5</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	0	13.837	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.572.674	5.042	35.141	17	
	<b>3.572.674</b>	<b>5.042</b>	<b>48.978</b>	<b>17</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>6</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.773.344	3.469	-22.547	-31	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-146.797	0	0	0	
Regulering af udskudt skat.....	14.478.207	9.889	0	0	
	<b>16.104.754</b>	<b>13.358</b>	<b>-22.547</b>	<b>-31</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					<b>7</b>
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	0	0	123.602.283	42.319	
Overført resultat.....	123.455.212	46.415	-115.080	-278	
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....	5.597.234	0	0	0	
	<b>129.052.446</b>	<b>46.415</b>	<b>123.487.203</b>	<b>42.041</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>					<b>8</b>
			<b>Koncernen</b>		
			Goodwill		
Kostpris 1. januar 2018.....			7.338.457		
Afgang ved salg af virksomhed.....			-7.338.457		
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>			<b>0</b>		
Afskrivninger 1. januar 2018.....			1.467.691		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....			-1.467.691		
<b>Afskrivninger 31. december 2018.....</b>			<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>			<b>0</b>		



## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver

9

	Koncernen	
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner
Kostpris 1. januar 2018.....	282.576.664	133.895.087
Valutakursregulering.....	-234.886	-8.524
Tilgang.....	11.557.722	1.236.150
Afgang.....	-1.449.993	-2.266.232
Afgang ved salg af virksomhed.....	-219.837.257	-132.265.411
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>72.612.250</b>	<b>591.070</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	45.240.246	87.941.065
Valutakursregulering.....	0	-3.114
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-48.882.539	-93.988.381
Årets afskrivninger .....	5.094.588	6.292.674
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>1.452.295</b>	<b>242.244</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>71.159.955</b>	<b>348.826</b>
Renter indregnet som en del af kostprisen.....	3.179	
	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2018.....	4.379.983	173.394.986
Valutakursregulering.....	-9.954	0
Tilgang.....	595.224	913.336
Afgang ved salg af virksomhed.....	-2.701.841	0
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>2.263.412</b>	<b>174.308.322</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	1.015.672	0
Valutakursregulering.....	-7.242	0
Årets afskrivninger .....	234.319	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>1.242.749</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	-15.019.926
Årets værdireguleringer.....	0	-88.396
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>-15.108.322</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>1.020.663</b>	<b>159.200.000</b>

## NOTER

Note

### Dagsværdi for investeringsejendomme

Koncernens beholdning af investeringsejendomme vedrører 8 erhvervsejendomme.

Ejendommene er beliggende i Aalborg Kommune.

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

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

Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

### Finansielle anlægsaktiver

10

	<b>Koncernen</b>	
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Lejedepositum og andre tilgode- havender
Kostpris 1. januar 2018.....	0	1.275.952
Afgang.....	0	-325.297
Afgang ved salg af virksomhed.....	0	-950.655
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>Moder- selskabet</b>
		Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2018.....		191.220.087
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>191.220.087</b>
Opskrivninger 1. januar 2018.....		40.595.933
Årets resultat .....		123.602.283
Egenkapitalbevægelser.....		5.015
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>164.203.231</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>355.423.318</b>

### Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
S.E. Ejendomme Aalborg A/S, Aalborg.....	355.423.318	123.602.283	100 %
Langesminde A/S , Aalborg.....	56.845.200	535.010	100 %
Moorbrock Estates Limited, Dumfriesshire, Skotland.....	7.691.974	-38.958	100 %

## NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2018 kr.	2017 tkr.	2018 kr.	2017 tkr.	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning</b>					<b>11</b>
Salgsværdi af periodens uafsluttede produktion.....	0	196.573	0	0	
Acontofaktureringer.....	0	-227.160	0	0	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....</b>	<b>0</b>	<b>-30.587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Der indregnes således:					
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	0	165	0	0	
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	0	-30.752	0	0	
	<b>0</b>	<b>-30.587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>					<b>12</b>
Koncernens periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte forsikringer og it-omkostninger.					
			<b>2018 kr.</b>	<b>2017 tkr.</b>	
<b>Selskabskapital</b>					<b>13</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:					
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000 kr.....			1.000.000	10.000	
B-aktier, 9.000 stk. a nom. 1.000 kr.....			9.000.000	0	
			<b>10.000.000</b>	<b>10.000</b>	

## NOTER

## Note

**Hensættelse til udskudt skat**

14

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, tilgodehavender, igangværende arbejder, værdipapirer langfristede gældsforpligtelser og fremførbare skattemæssige underskud.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2018 kr.	2017 tkr.	2018 kr.	2017 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	38.232.395	28.039	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	14.478.207	9.889	0	0
Årets udskudte skat i egenkapitalen.	42.987	304	0	0
Regulering jf. salg af Ambercon A/S.	-34.226.010	0	0	0
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>	<b>18.527.579</b>	<b>38.232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

15

	Koncernen				
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	13.936.343	2.398.217	2.706.351	78.248.885	16.008.203
Banklån.....	0	0	0	12.591.733	4.721.590
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	0	0	0	46.381	46.381
Anden gæld.....	1.840.390	0	1.840.390	1.567.522	0
Periodeafgrænsningsposter.....	778.354	155.671	0	927.367	150.975
	<b>16.555.087</b>	<b>2.553.888</b>	<b>4.546.741</b>	<b>93.381.888</b>	<b>20.927.149</b>

**Periodeafgrænsningsposter**

16

Koncernens periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje.

**Eventualposter mv.**

17

**Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skat af koncernens sambeskattede indkomst er pr. balancedagen et tilgodehavende på 6.240 tkr.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****18**

Til sikkerhed for S. E. Ejendomme Aalborg A/S' gæld til realkreditinstitutter på 12.050 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 117.688 tkr.

Skadesløsbrev på 16 mio. kr. i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 25.800 tkr. er stillet til sikkerhed for S. E. Ejendomme Aalborg A/S' bankmellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for Langesminde A/S' gæld til realkreditinstitutter på 1.887 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 17.800 tkr.

**Nærtstående parter****19**

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

Søren Enggaard, Sønderskovvej 126, 9370 Hals ved besiddelse af aktier.

**Transaktioner med nærtstående parter**

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

**Afledte finansielle instrumenter****20**

Som led i sikring af fremtidige pengestrømme fra langfristede gældsforpligtelser har S. E. Ejendomme Aalborg A/S i tidligere regnskabsår indgået renteswaps. Dagsværdien, der pr. 31. december 2018, udgør 622 tkr. er indregnet som en gældsforpligtelse. Aftaler om renteswaps udløber 29. december 2023.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for S.E. Ejendomme Holding A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, stor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet S.E. Ejendomme Holding A/S samt dattervirksomheder, hvori S.E. Ejendomme Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

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

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er anvendt en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 0 tkr.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og i særskilte hovedposter inden for egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætning der vedrører huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Andre driftsomkostninger

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

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

#### Personaleomkostninger

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

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

## BALANCEN

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

Immaterielle anlægsaktiver nedskrives generelt til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

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

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 - 50 år	0 - 50 %
Produktionsanlæg og maskiner.....	3 - 20 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	4 - 5 år	0 %

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som koncernens og selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindelige accepterede værdiansættelsesmodeller.

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

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

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og -betalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

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.

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

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

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

### Omregning af fremmed valuta

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

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

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.