



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, 1., 9210 AALBORG SØ
ÅRSRAPPORT
30. NOVEMBER - 31. DECEMBER 2016

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

John Mikkelsen

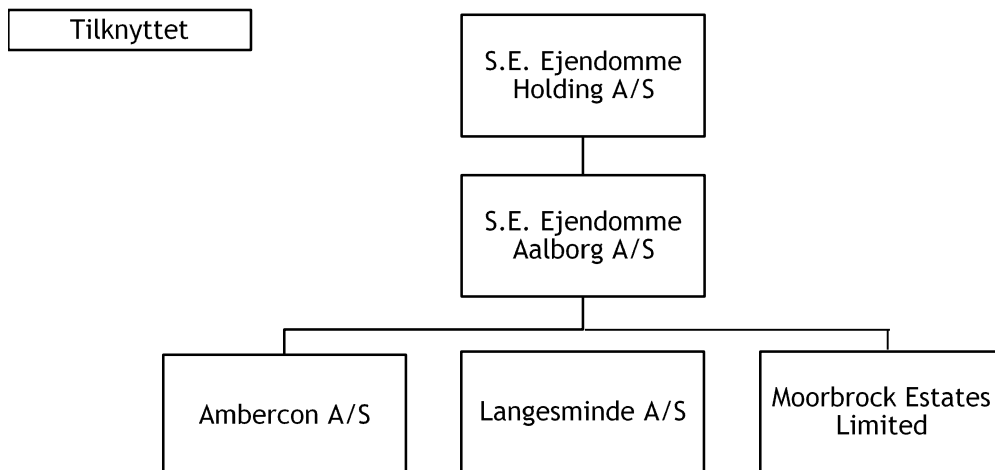
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Koncernoversigt.....	4
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-8
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	9-10
Ledelsesberetning.....	11
Koncern- og årsregnskab 30. november - 31. december	
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15-16
Pengestrømsopgørelse.....	17
Noter.....	18-24
Anvendt regnskabspraksis.....	25-30

SELSKABSOPLYSNINGER

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

KONCERNOVERSIGT



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 30. november - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 30. november - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. maj 2017

Direktion:

Søren Enggaard

Bestyrelse:

Inger Mulvad Enggaard
Formand

Søren Enggaard

Carsten Enggaard

Torben Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i S.E. Ejendomme Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for S.E. Ejendomme Holding A/S for regnskabsåret 30. november - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 30. november - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

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 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 8. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2016 tkr.
Resultatopgørelse	
Driftsresultat.....	7.371
Finansielle poster, netto.....	-1.987
Årets resultat før skat.....	5.384
Årets resultat.....	3.787
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser.....	3.787
Balance	
Balancesum.....	524.358
Egenkapital.....	197.285
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser.....	188.883
Investeret kapital.....	296.214
Pengestrømme	
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	107.573
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	200.681
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	127.278
Pengestrømme i alt.....	435.532
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	212.708
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte.....	5
Nøgletal	
Afkastningsgrad.....	2,5
Soliditetsgrad.....	36,0
Egenkapitalforrentning.....	3,8
Egenkapitalforrentning (ekskl. minoritetsinteresser).....	4,0

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

Afkastningsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$
Investeret kapital:	Immaterielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) + materielle anlægsaktiver + varebeholdninger + tilgodehavender + øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver - leverandørgæld - andre hensatte forpligtelser - øvrige lang- og kortfristede driftsmæssige forpligtelser
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning (ekskl. minoritetsinteresser):	$\frac{\text{Resultat efter skat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Koncernen er etableret ved stiftelse af moderselskabet S.E. Ejendomme Holding A/S ved skattefri aktieombytning.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har erhvervet aktiemajoriteten i Ambercon A/S umiddelbart inden regnskabsårets udløb og koncernens andel af årets resultat i Ambercon A/S er således begrænset.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernens resultat er 3.787 tkr. efter skat, hvilket svarer til det forventede.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Fremadrettet forventes koncernens resultat forbedret med resultatet i Ambercon A/S. Resultat i Ambercon A/S forventes fremadrettet at være på niveau med resultat for 2016.

RESULTATOPGØRELSE 30. NOVEMBER - 31. DECEMBER

	<u>Koncernen</u>	<u>Moder- selskabet</u>
Note	2016 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	11.589.336	-20.000
Af- og nedskrivninger.....	-378.671	0
Andre driftsomkostninger.....	-17.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-3.822.736	0
DRIFTSRESULTAT	7.370.929	-20.000
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	3.802.403
Andre finansielle indtægter.....	50.374	0
Andre finansielle omkostninger.....	-2.037.677	0
RESULTAT FØR SKAT	5.383.626	3.782.403
Skat af årets resultat.....	2 -1.596.823	4.400
ÅRETS RESULTAT	3 3.786.803	3.786.803

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen	Moder-
		2016 kr.	selskabet 2016 kr.
Goodwill.....		7.338.457	0
Immaterielle anlægsaktiver.....	4	7.338.457	0
Grunde og bygninger.....		227.357.478	0
Produktionsanlæg og maskiner.....		47.513.176	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.887.844	0
Investeringsjendomme.....		158.200.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	435.958.498	0
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	188.898.401
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		1.585.478	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	1.585.478	188.898.401
ANLÆGSAKTIVER.....		444.882.433	188.898.401
Råvarer og hjælpematerialer.....		6.156.562	0
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		199.714	0
Varebeholdninger.....		6.356.276	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		33.619.399	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	7	31.645	0
Andre tilgodehavender.....		2.268.899	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		5.255.502	4.400
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		506.926	0
Periodeafgrænsningsposter.....	8	232.517	0
Tilgodehavender.....		41.914.888	4.400
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		574.394	0
Værdipapirer.....		574.394	0
Likvide beholdninger.....		30.629.761	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		79.475.319	4.400
AKTIVER.....		524.357.752	188.902.801

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen	Moder-
		2016	selskabet
		kr.	2016
			kr.
Selskabskapital.....	9	10.000.000	10.000.000
Overført overskud.....		178.779.401	178.779.401
Forslag til udbytte.....		103.400	103.400
Minoritetsinteresser.....		8.401.828	0
EGENKAPITAL.....		197.284.629	188.882.801
Hensættelse til udskudt skat.....	10	28.039.340	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		28.039.340	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		93.475.544	0
Banklån.....		13.229.972	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		107.770	0
Anden gæld.....		1.864.897	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.027.502	0
Ansvarlig lånekapital.....		38.961.200	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	11	148.666.885	0
Kortfristet del af langfristet gæld.....	11	24.024.775	0
Gæld til pengeinstitutter.....		232.619	0
Konvertible gældsbreve.....		71.553.983	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	7	12.749.959	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.100.504	0
Selskabsskat.....		502.526	0
Anden gæld.....		24.986.370	20.000
Periodeafgrænsningsposter.....	12	216.162	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	11	150.366.898	20.000
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		299.033.783	20.000
PASSIVER.....		524.357.752	188.902.801
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nærtstående parter	15		
Afledte finansielle instrumenter	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen					
	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	Forslag til udbytte	Minoritets- interesser	I alt
Tilgang ved skattefri aktieombytning.....	10.000.000	181.220.087				191.220.087
Andre reguleringer.....			-6.024.926		8.401.828	2.376.902
Nettoregulering af sikrings- instrumenter.....			-99.163			-99.163
Overførsel til/fra andre poster.....		181.220.087	181.220.087			
Forslag til årets resultatdisponering.....			3.683.403	103.400		3.786.803
Egenkapital 31. december 2016.....	10.000.000		0 178.779.401	103.400	8.401.828	197.284.629

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Moderselskabet				
	Selskabs-	Overkurs ved	Overført	Forslag til	
	kapital	emission	overskud	udbytte	I alt
Tilgang ved skattefri aktieombytning.....	10.000.000	181.220.087			191.220.087
Andre reguleringer.....			-6.024.926		-6.024.926
Nettoregulering af sikringsinstrumenter..			-99.163		-99.163
Overførsel til/fra andre poster.....		181.220.087	181.220.087		
Forslag til årets resultatdisponering.....			3.683.403	103.400	3.786.803
Egenkapital 31. december 2016.....	10.000.000		0 178.779.401	103.400	188.882.801

PENGESTRØMSOPGØRELSE 30. NOVEMBER - 31. DECEMBER

	<u>Koncernen</u>	<u>Moder- selskabet</u>
	2016	2016
	kr.	kr.
Årets resultat.....	3.786.803	3.786.803
Årets afskrivninger tilbageført.....	372.636	0
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	-275.000	0
Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....	3.822.736	0
Kursregulering værdipapirer.....	59.255	0
Resultat af tilknyttede selskaber.....	0	-3.802.403
Skat af årets resultat tilbageført.....	1.601.223	-4.400
Betalt selskabsskat.....	-464.712	0
Ændring i varebeholdninger.....	-6.143.103	0
Ændring i tilgodehavender.....	-42.422.915	0
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....	147.236.447	20.000
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	107.573.370	0
Køb af immaterielle anlægsaktiver.....	-7.338.457	0
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-212.708.201	0
Salg af materielle anlægsaktiver.....	422.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-1.585.478	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	20.529.207	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-200.680.929	0
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	129.430.910	0
Afdrag på lån.....	-2.391.953	0
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-100.000	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter.....	339.132	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	127.278.089	0
ÆNDRING I LIKVIDER.....	34.170.530	0
Likvider 30. november.....	-3.773.388	0
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	30.397.142	0
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	30.629.761	0
Gæld til pengeinstitutter.....	-232.619	0
LIKVIDER, INDESTÅENDE.....	30.397.142	0

NOTER

Note

	<u>Koncernen</u>	<u>Moder- selskabet</u>	
	2016	2016	
	kr.	kr.	
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			
Koncernen: 5			
Moderselskabet: 0			
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.014.287	-4.400	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	18.218	0	
Regulering af udskudt skat.....	564.318	0	
	1.596.823	-4.400	
Forslag til resultatdisponering			3
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	103.400	103.400	
Overført resultat.....	3.683.403	3.683.403	
	3.786.803	3.786.803	
Immaterielle anlægsaktiver			4
		<u>Koncernen</u>	
		Goodwill	
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....		7.338.457	
Kostpris 31. december 2016.....		7.338.457	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		7.338.457	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Koncernen	
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner
Tilgang	66.414.704	314.071
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....	201.408.652	131.559.370
Kostpris 31. december 2016.....	267.823.356	131.873.441
Overførsel.....	561.063	143.750
Årets afskrivninger	273.847	25.485
Af- og nedskrivninger ved fusion og køb af virksomhed.....	39.630.968	84.191.030
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	40.465.878	84.360.265
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	227.357.478	47.513.176
Renter indregnet som en del af kostprisen.....	3.340.592	
	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Tilgang	2.040.971	173.095.999
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....	2.798.041	0
Afgang.....	-810.000	0
Kostpris 31. december 2016.....	4.029.012	173.095.999
Overførsel.....	1.409.344	11.073.263
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-663.000	0
Årets afskrivninger	104.824	3.822.736
Af- og nedskrivninger ved fusion og køb af virksomhed.....	290.000	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	1.141.168	14.895.999
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	2.887.844	158.200.000

Dagsværdi for investeringsejendomme

Koncernens beholdning af investeringsejendomme vedrører 8 erhvervs-ejendomme.

Ejendommene er beliggende i Aalborg kommune.

Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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, ejendomsstypen, beliggenhed mv.

Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	<u>Koncernen</u>
	Lejededpositum og andre tilgode- havender
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....	1.734.568
Kostpris 31. december 2016.....	1.734.568
Nedskrivning ved tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....	149.090
Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2016.....	149.090
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	1.585.478
	<u>Moder- selskabet</u>
	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Tilgang.....	191.220.087
Kostpris 31. december 2016.....	191.220.087
Årets resultat	3.703.240
Egenkapitalbevægelser.....	-6.024.926
Opskrivninger 31. december 2016.....	-2.321.686
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	188.898.401
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)	
Navn og hjemsted	Egenkapital Årets resultat Ejerandel
S.E. Ejendomme Aalborg A/S, Aalborg.....	188.898.401 3.802.403 100 %
Ambercon A/S, Rebild.....	72.617.354 20.524.127 88,43 %
Langesminde A/S, Aalborg.....	55.699.902 310.585 100 %
Moorbrock Estates Limited, Dumfriesshire, Skotland.....	8.411.138 -290.045 100 %

NOTER

Note

	<u>Koncernen</u>	<u>Moder- selskabet</u>	
	2016 kr.	2016 kr.	
Igangværende arbejder for fremmed regning			7
Salgsværdi af periodens uafsluttede produktion.....	179.866.399	0	
Acontofaktureringer.....	-192.584.713	0	
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	-12.718.314	0	
Der indregnes således:			
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	31.645	0	
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	-12.749.959	0	
	-12.718.314	0	
Periodeafgrænsningsposter			8
Koncernens periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte forsikringer og IT-omkostninger.			
		2016 kr.	
Selskabskapital			9
Selskabskapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 10.000 stk. a nom. 1.000 kr.....		10.000.000	
		10.000.000	
Hensættelse til udskudt skat			10
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, tilgodehavender, igangværende arbejder, værdipapirer langfristede gældsforpligtelser og fremførbare skattemæssige underskud.			
	<u>Koncernen</u>	<u>Moder- selskabet</u>	
	2016 kr.	2016 kr.	
Udskudt skat, 30. november 2016.....	15.375.611	0	
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	564.318	0	
Årets udskudte skat i egenkapitalen.....	-27.969	0	
Tilgang ved køb af aktier i Ambercon A/S.....	12.127.380	0	
Udskudt skat 31. december 2016.....	28.039.340	0	

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

11

	Koncernen			
	30/11 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	112.479.468	19.003.924	58.227.830
Banklån.....	0	16.346.372	3.116.400	6.372.417
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt....	0	802.171	694.401	0
Anden gæld.....	0	1.864.897	0	1.864.897
Periodeafgrænsningsposter.....	0	1.198.752	171.250	342.500
Ansvarlig lånekapital.....	0	40.000.000	1.038.800	0
	0	172.691.660	24.024.775	66.807.644

Ansvarlig lånekapital i Ambercon A/S er efterstillet alle øvrige forpligtelser overfor selskabets kreditorer og øvrige långivere. Gælden forfalder senest 30. juni 2018. Under visse betingelser afdrages en mindre andel af gælden halvårsvis fra 2017.

Periodeafgrænsningsposter

12

Koncernens periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje.

Eventualposter mv.

13

Eventualforpligtelser

Arbejdsgarantier

Ambercon A/S har stillet arbejdsgarantier hos Tryg A/S. Beløbet udgør 35.438 tkr. pr. 31. december 2016.

Leje- og leasingforpligtelser

Ambercon A/S har indgået operationelle leje- og leasingaftaler vedrørende driftsmateriel mv. Aftalerne har en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 503 tkr.

Leasingaftalerne har en restløbetid på op til 57 mdr. med en samlet restleasingydelse på 1.748 tkr.

Huslejeforpligtelse

Ambercon A/S har indgået huslejekontrakt, der er uopsigelig frem til 1. juni 2021, svarende til en forpligtelse på 1.272 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildekatte som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 503 tkr. pr. balancedagen.

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

14

Af Ambercon A/S' likvide beholdninger er 4.995 tkr. deponeret til sikkerhed for Tryg A/S. Herudover er 62 tkr. deponeret til sikkerhed.

Til sikkerhed for Ambercon A/S' gæld til realkreditinstitutter, nom. 95.270 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 161.778 tkr.

Ambercon A/S har til sikkerhed for bankgæld udstedt ejerpantebreve på i alt 40.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 137.632 tkr.

Ambercon A/S har herudover til sikkerhed for bankgæld og garantifaciliteter givet virksomhedspant på 30.000 tkr. i simple fordringer, varelagre, driftsinventar og goodwill. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør henholdsvis:

2.508 tkr. for andre anlæg, driftsmateriel og inventar

6.157 tkr. for varebeholdninger

33.185 tkr. for tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser.

Til sikkerhed for S.E. Ejendomme Aalborg A/S' gæld til realkreditinstitutter, nom. 16.251 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 72.500 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, nom. 2.466 tkr, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 17.932 tkr.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges eventuel bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.

Nærtstående parter

15

Koncernen er etableret ved stiftelse af moderselskabet S.E. Ejendomme Holding A/S ved skattefri aktieombytning.

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

Nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Søren Enggaard, Sønderkovvej 126, 9370 Hals, der ejer selskabets aktier med 100 %.

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.

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

16

Som led i sikring af fremtidige pengestrømme fra langfristede gældsforpligtelser har Ambercon A/S i tidligere regnskabsår indgået rente- og valutaswaps (EUR). Dagsværdien, der pr. 31. december 2016, udgør -802 tkr. er indregnet som en gældsforpligtelse. Beløb indregnet direkte i egenkapitalen overføres til resultatopgørelsen, når den sikrede transaktion indtræder. Aftaler om rente- og valutaswaps udløber henholdsvis 30. december 2017 og 30. juni 2018.

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 2016, udgør -1.199 tkr. er indregnet som en gældsforpligtelse. Aftaler om renteswaps udløber 29. december 2023.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for S.E. Ejendomme Holding A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden S.E. Ejendomme Holding A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori S.E. Ejendomme Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og tilknyttede virksomheders 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 tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomhedernes 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. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 7.338 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning der vedrører huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Renter og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af anlægsaktiver indregnes i kostprisen for aktiverne.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 %

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges 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.

Finansielle anlægsaktiver

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

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

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 markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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 nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

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

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.