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

SØREN ENGGAARD A/S

INDKILDEVEJ 6B, 1, 9210 AALBORG SØ

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18. september 2017

_____
John Mikkelsen

CVR-NR. 54 62 95 16

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-15
Anvendt regnskabspraksis	16-20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Søren Enggaard A/S Indkildevej 6B, 1 9210 Aalborg SØ	
	CVR-nr.:	54 62 95 16
	Stiftet:	28. september 1975
	Hjemsted:	Aalborg
	Regnskabsår:	1. maj 2016 - 30. april 2017
Bestyrelse	Søren Enggaard Inger M. Enggaard Carsten Enggaard Torben Enggaard	
Direktion	Carsten Enggaard	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg	
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg	
	Nykredit Bank John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg	

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Søren Enggaard A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. september 2017

Direktion:

_____
Carsten Enggaard

Bestyrelse:

_____	_____	_____
Søren Enggaard	Inger M. Enggaard	Carsten Enggaard

_____
Torben Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Søren Enggaard A/S

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Søren Enggaard A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 14. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet og vurderes af ledelsen at være tilfredsstillende.

Virksomheden opnåede i 2016/17 et resultat på 79,2 mio. kr. mod 50,6 mio. kr. i 2015/16.

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

Forventninger til fremtiden
Ledelsen forventer også i 2017/18 at opnå et tilfredsstillende resultat.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		**20.412.719**	**23.711**
Personaleomkostninger	1	-9.323.438	-8.165
Af- og nedskrivninger		-89.538	-53
Andre driftsomkostninger		-237.702	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.325.106	850
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme		0	-35
DRIFTSRESULTAT		**17.087.147**	**16.308**
Indtægter af kapitalandele	2	67.956.837	40.209
Andre finansielle indtægter	3	1.400.398	1.268
Andre finansielle omkostninger	4	-4.057.793	-4.134
RESULTAT FØR SKAT		**82.386.589**	**53.651**
Skat af årets resultat	5	-3.170.416	-3.007
ÅRETS RESULTAT		**79.216.173**	**50.644**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	63.769.524	38.571
Overført resultat	15.446.649	9.073
I ALT	**79.216.173**	**50.644**

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		286.446	161
Investeringsejendomme		154.836.375	183.899
Materielle anlægsaktiver	6	**155.122.821**	**184.060**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		108.774.367	67.188
Kapitalandele i associerede virksomheder		160.370.063	126.663
Finansielle anlægsaktiver	7	**269.144.430**	**193.851**
ANLÆGSAKTIVER		**424.267.251**	**377.911**
Ejendomme til videresalg		4.022.810	11.049
Varebeholdninger		**4.022.810**	**11.049**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.475.527	6.639
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		108.329.116	50.377
Udskudte skatteaktiver		1.591.166	0
Andre tilgodehavender		536.250	611
Periodeafgrænsningsposter		277.821	333
Tilgodehavender		**120.209.880**	**57.960**
Andre værdipapirer og kapitalandele		214.921	98
Værdipapirer		**214.921**	**98**
Likvider		**44.385**	**13.345**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**124.491.996**	**82.452**
AKTIVER		**548.759.247**	**460.363**

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Aktiekapital	8	1.500.000	1.500
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		118.866.495	55.973
Overført overskud		309.470.317	291.735
Forslag til udbytte		0	3.000
EGENKAPITAL		**429.836.812**	**352.208**
Hensættelse til udskudt skat		0	3.428
HENSATTE FORPLIGTELSER		**0**	**3.428**
Gæld til realkreditinstitutter		63.594.761	75.497
Selskabsskat		8.833.361	2.474
Periodeafgrænsningsposter		1.636.948	6.761
Langfristede gældsforpligtelser	9	**74.065.070**	**84.732**
Kortfristet del af langfristet gæld	9	5.482.444	4.336
Gæld til pengeinstitutter		5.016.052	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		897.679	1.886
Gæld til tilknyttede virksomheder		375.000	-1
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.064.002	0
Anden gæld		28.722.784	11.286
Periodeafgrænsningsposter		2.299.404	2.488
Kortfristede gældsforpligtelser		**44.857.365**	**19.995**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**118.922.435**	**104.727**
PASSIVER		**548.759.247**	**460.363**

Eventualposter mv.	10
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11
Afledte finansielle instrumenter	12

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	1.500.000	55.973.116	291.733.951	3.000.000	352.207.067
Betalt udbytte				-3.000.000	-3.000.000
Valutakursreguleringer		196.183			196.183
Nettoregulering af sikringsinstrumenter		-1.072.328	2.289.717		1.217.389
Forslag til årets resultatdisponering		63.769.524	15.446.649		79.216.173
Egenkapital 30. april 2017	**1.500.000**	**118.866.495**	**309.470.317**	**0**	**429.836.812**

Praksisændringer jf. anvendt regnskabspraksis er opgjort netto efter udskudt skat til 212 tkr.

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 9 (2015/16: 9)			
Løn og gager	9.021.156	7.869	
Pensioner	275.018	267	
Andre omkostninger til social sikring	27.264	29	
	9.323.438	**8.165**	
Indtægter af kapitalandele			2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	43.212.974	18.119	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	24.743.863	22.090	
	67.956.837	**40.209**	
Andre finansielle indtægter			3
Tilknyttede virksomheder	928.575	0	
Finansielle indtægter i øvrigt	471.823	1.268	
	1.400.398	**1.268**	
Andre finansielle omkostninger			4
Tilknyttede virksomheder	371.870	258	
Finansielle omkostninger i øvrigt	3.685.923	3.876	
	4.057.793	**4.134**	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	8.835.156	2.474	
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	455	
Regulering af udskudt skat	-5.664.740	78	
	3.170.416	**3.007**	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver 6

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. maj 2016	2.976.362	219.672.967
Tilgang	230.000	607.519
Afgang	-967.474	-25.714.345
Kostpris 30. april 2017	**2.238.888**	**194.566.141**
Opskrivninger 1. maj 2016	0	-35.772.967
Opskrivninger solgte aktiver	0	-3.285.655
Årets opskrivninger	0	-671.144
Opskrivninger 30. april 2017	**0**	**-39.729.766**
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	2.815.561	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-952.657	0
Årets afskrivninger	89.538	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2017	**1.952.442**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	**286.446**	**154.836.375**

Dagsværdi af investeringsejendomme
Selskabets beholdning af erhvervsejendomme er beliggende i Aalborg.

Ejendommenes værdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Hvor der foreligger specifikke eksterne prisindikationer anvendes disse.

Ved beregningen er anvendt afkastkrav i intervallet 6,5 - 9 %, som er fastsat under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendomsbeliggenhed mv.

Afkastkravene på 6,5 - 9 % svarer til afkastkravet for tilsvarende ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver 7

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. maj 2016	13.875.000	124.002.935
Tilgang	2.500.000	9.900.000
Kostpris 30. april 2017	**16.375.000**	**133.902.935**
Opskrivninger 1. maj 2016	53.313.707	2.659.409
Udloddet resultat	-4.100.000	-60.000
Årets opskrivninger	43.185.660	24.743.863
Egenkapitalbevægelser	0	-876.144
Opskrivninger 30. april 2017	**92.399.367**	**26.467.128**
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	**108.774.367**	**160.370.063**

NOTER

Note

Goodwill
Søren Enggaard A/S har erhvervet kapitalandele i JN Have- og Viceværtservice ApS og Juelstrupparken Nord A/S. Kapitalandelenes kostpris udgør 9,9 mio. kr. Goodwill af årets køb udgør 6.253 tkr. Pr. 30. april 2017 udgør restværdien af goodwill 6.077 tkr.

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Ejerandel
Søren Enggaard Byggefelt B ApS, Aalborg	100 %
Søren Enggaard Byggefelt M ApS, Aalborg	100 %
Sohngårdsholmsvej 55 A/S, Aalborg	100 %
Marshalls Allé Delområde 4 A/S, Aalborg	100 %
Hobrovej 489A A/S, Aalborg	100 %
Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3, Aalborg,	100 %
Fåborgvej 17, Aalborg A/S, Aalborg	100 %
Byggefelt S A/S, Aalborg	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Ejerandel
Kranløft Danmark A/S, Aalborg	50 %
BMS Heavy Cranes A/S, Aalborg	25 %
BMS A/S, Aalborg	25 %
Juelstrupparken Nord A/S, Rebild	50 %
JN Have- og Viceværtsservice ApS, Aalborg	30 %
Dattervirksomheders associerede virksomheder:	
I/S Byggefelt M, Aalborg	50 %
I/S Byggefelt B, Aalborg	50 %
I/S Havnegade 7, Aalborg	50 %

	2017 kr.	2016 tkr.	
Aktiekapital			8
Aktiekapitalen er fordelt således:			
Aktier, 1.500 stk. a nom. 1.000 kr.	1.500.000	1.500	
	1.500.000	**1.500**	

Langfristede gældsforpligtelser 9

	1/5 2016 gæld i alt	30/4 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	79.831.997	66.888.256	3.293.495	50.338.266
Selskabsskat	2.473.845	8.833.361	0	0
Periodeafgrænsningsposter	6.761.432	3.825.897	2.188.949	0
	89.067.274	**79.547.514**	**5.482.444**	**50.338.266**

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	**10**

Eventualforpligtelser
Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 44 tkr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 33 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sønder Skovgaard ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **11**
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.888 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 113.000 tkr.

Til sikkerhed for selskabets egne kreditfaciliteter hos pengeinstitut på 15 mio. kr. er der givet pant i aktier i BMS A/S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 120.644 tkr.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomhed Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3, Aalborg' engagement med pengeinstitut på 1.276 tkr., er der stillet selvskyldnerkaution på 2.345 tkr.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomhed Fåborgvej 17, Aalborg A/S' kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet selvskyldnerkaution på 1 mio. kr.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomhed Byggefelt S A/S' kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet selvskyldnerkaution på 55 mio. kr.

Til sikkerhed for I/S Byggefelt M's kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet selvskyldnerkaution på 41 mio. kr.

Til sikkerhed for I/S Byggefelt B's kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet selvskyldnerkaution på 90 mio. kr.

Til sikkerhed for I/S Havnegade 7's kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet selvskyldnerkaution på 25 mio. kr.

Der hæftes for Sohngårdsholmsvej 55 A/S's garanti hos Tryg Garanti vedrørende betaling af restkøbesum på 40 mio. kr. i forbindelse med ejendomsinvestering.

Afledte finansielle instrumenter **12**
Som led i sikring af fremtidige pengestrømme fra langfristede gældsforpligtelser har selskabet indgået renteswap, hvorved der er sikret fast rente på variabelt forrentet kreditforeningslån. Renteswap er indgået med kontraktmæssig værdi der svarer til kreditforeningslånets restgæld. Aftale om renteswap udløber 30. september 2017 og 31. marts 2019.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søren Enggaard A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation
Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres til, at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

  Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

  Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bek. nr. 1849 af 15. december 2015 § 1, er anvendt.

  Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 272 tkr. og efter skat med 212 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. maj 2016 og en dagsværdiregulering. Egenkapitalen er pr. 1. maj 2016 øget med 212 tkr. som følge af praksisændringen.

Koncernregnskab
Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Sønder Skovgaard ApS, Indkildevej 6B, 1., 9210 Aalborg SØ, CVR-nummer 25 05 47 33.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning
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 selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

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

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 og associerede 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.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig 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.

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

Materielle anlægsaktiver
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Hvor der forligger specifikke eksterne prisindikationer anvendes disse.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede 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 almindeligt accepterede værdiansættelses-modeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af 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.

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.

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

Tilknyttede og associerede 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 og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Kostprisen 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.

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

Værdipapirer og kapitalandele
Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter beholdning af noterede aktier, der måles til salgsværdi 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 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.

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.