

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

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2019

Dirigent

Navn: Eigild Bødker Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	9
Koncernens balance pr. 31.12.2018	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	24
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	25
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	27
Modervirksomhedens noter	28
Anvendt regnskabspraksis	30

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SEBC II ApS
Råensvej 1
9000 Aalborg

CVR-nr.: 35393595
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Allan Bødker Christensen
Jesper Bødker Christensen
Eigild Bødker Christensen

Direktion

Eigild Bødker Christensen
Jesper Bødker Christensen

Revisor

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for SEBC II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15.05.2019

Direktion

Eigild Bødker Christensen

Jesper Bødker Christensen

Bestyrelse

Allan Bødker Christensen

Jesper Bødker Christensen

Eigild Bødker Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SEBC II ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for SEBC II ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 15.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	64.432	50.941	46.268	48.466	45.312
Driftsresultat	25.779	6.974	6.117	7.963	(5.285)
Resultat af finansielle poster	7.979	(9.363)	465.179	117.910	58.012
Årets resultat	24.253	(5.130)	468.854	123.611	49.315
Årets resultat ekskl. minoriteter	15.515	138	244.752	63.689	25.074
Samlede aktiver	1.519.571	1.236.602	1.106.555	755.115	668.939
Investeringer i materielle anlægsaktiver	126.024	241.411	126.912	16.717	12.784
Egenkapital	819.844	834.722	870.625	427.306	332.066
Egenkapital ekskl. minoriteter	493.950	482.705	486.133	245.290	185.251
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	3,2	0,0	66,9	29,6	13,5
Soliditetsgrad (%)	32,5	39,0	43,9	32,5	27,7

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

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i investering i kapitalandele.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud svarende til 24.253 t.kr. efter skat, hvorefter egenkapitalen udgør 819.844 t.kr. Årets resultat efter skat anses som tilfredsstillende.

Årets resultat blev væsentligt forbedret i forhold til forventningen omtalt i årsrapporten for 2017, dette som følge af at flere igangværende byggeprojekter blev afsluttet i 2018.

Forventet udvikling

Der forventes et resultat på samme niveau som i 2018 for det kommende år.

Særlige risici

Prisrisici

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

Valutarisici

Koncernen er ikke eksponeret i væsentlig grad overfor fremmed valuta.

Renterisici

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

Videnressourcer

Koncernen har som strategi at opretholde en velkvalificeret medarbejderstab.

Miljømæssige forhold

Ingen særlige forhold.

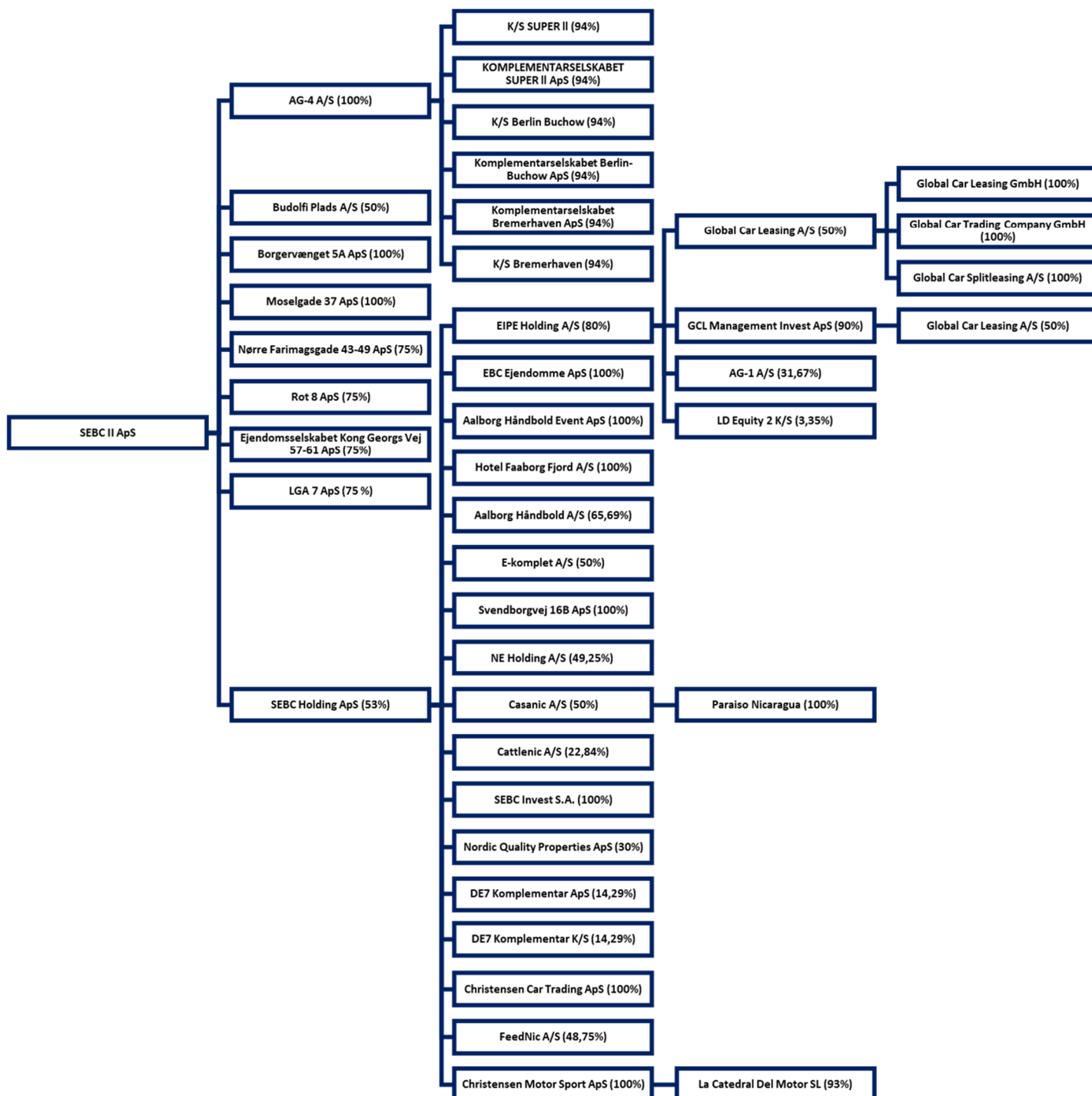
Forsknings- og udviklingsaktiviteter

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

Ledelsesberetning

Koncernforhold

Koncernen pr. 31.12.2018 ser således ud:



Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		64.432	50.941
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.471	6.287
Personaleomkostninger	1	(39.653)	(37.188)
Af- og nedskrivninger		(9.471)	(13.066)
Driftsresultat		25.779	6.974
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(3.645)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(4.569)	645
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(3.593)	(5.892)
Andre finansielle indtægter		28.965	15.804
Andre finansielle omkostninger		(12.824)	(16.275)
Resultat før skat		33.758	(2.389)
Skat af årets resultat		(9.505)	(2.741)
Årets resultat	2	24.253	(5.130)

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Erhvervede licenser		333	128
Goodwill		1.434	28
Immaterielle anlægsaktiver	3	1.767	156
Grunde og bygninger		130.363	91.181
Investeringsjendomme		215.874	168.438
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.679	2.235
Indretning af lejede lokaler		5.918	6.718
Materielle anlægsaktiver under udførelse		81.693	180.663
Materielle anlægsaktiver	4	435.527	449.235
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		34.932	69.703
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		17.492	17.492
Andre værdipapirer og kapitalandele		544	4.748
Andre tilgodehavender		22.683	54.127
Finansielle anlægsaktiver	5	75.651	146.070
Anlægsaktiver		512.945	595.461
Varer under fremstilling		142.103	0
Fremstillede varer og handelsvarer		74.326	51.442
Varebeholdninger		216.429	51.442
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		424.454	330.886
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	27.312	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.418
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		178.488	114.755
Andre tilgodehavender		71.263	51.173
Tilgodehavende selskabsskat		2.580	59
Periodeafgrænsningsposter	8	1.046	930
Tilgodehavender		705.143	499.221
Andre værdipapirer og kapitalandele		61.877	76.716
Værdipapirer og kapitalandele		61.877	76.716

Koncernens balance pr. 31.12.2018

Likvide beholdninger	23.177	13.762
Omsætningsaktiver	1.006.626	641.141
Aktiver	1.519.571	1.236.602

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80	80
Overført overskud eller underskud		493.870	482.625
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		493.950	482.705
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		325.894	352.017
Egenkapital		819.844	834.722
Udskudt skat	9	25.713	13.143
Hensatte forpligtelser		25.713	13.143
Ansvarlig lånekapital		7.307	11.565
Gæld til realkreditinstitutter		152.207	85.469
Anden gæld		381	393
Langfristede gældsforpligtelser	10	159.895	97.427
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	5.374	4.274
Bankgæld		386.358	143.884
Deposita		70.581	61.772
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.217	3.640
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.286	9.305
Gæld til associerede virksomheder		9.088	39.486
Skyldig selskabsskat		819	0
Anden gæld		12.099	18.113
Periodeafgrænsningsposter	11	9.297	10.836
Kortfristede gældsforpligtelser		514.119	291.310
Gældsforpligtelser		674.014	388.737
Passiver		1.519.571	1.236.602
Associerede virksomheder	6		
Finansielle instrumenter	14		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	15		
Eventualaktiver	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Transaktioner med nærtstående parter	18		
Dattervirksomheder	19		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	80	482.625	352.017	834.722
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	(2.714)	(2.714)
Udbetalt ordinært udbytte	0	(4.100)	(32.000)	(36.100)
Valutakursreguleringer	0	(170)	(147)	(317)
Årets resultat	0	15.515	8.738	24.253
Egenkapital ultimo	80	493.870	325.894	819.844

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Driftsresultat		25.779	6.974
Af- og nedskrivninger		(1.000)	13.066
Ændringer i arbejdskapital	12	(223.752)	(21.923)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(198.973)	(1.883)
Modtagne finansielle indtægter		28.965	15.804
Betalte finansielle omkostninger		(12.824)	(16.276)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		1.363	2.305
Pengestrømme vedrørende drift		(181.469)	(50)
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(3.776)	(130)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(111.327)	(255.344)
Salg af materielle anlægsaktiver		22.700	4.720
Køb af finansielle anlægsaktiver		0	(244)
Salg af virksomheder		634	58.863
Modtagne udbytter		4.204	90.494
Udlån		(2.587)	(47.123)
Modtagne afdrag		9.922	10.953
Andre pengestrømme vedrørende investeringer	13	0	(6.287)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(80.230)	(144.098)
Optagelse af lån		82.165	84.065
Afdrag på lån mv.		(18.597)	(21.024)
Udbetalt udbytte		(36.100)	(36.100)
Pengestrømme vedrørende finansiering		27.468	26.941
Ændring i likvider		(234.231)	(117.207)
Likvider primo		(130.122)	(12.032)
Valutakursreguleringer af likvider		1.172	(883)
Likvider ultimo		(363.181)	(130.122)
	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		23.177	13.762
Kortfristet gæld til banker		(386.358)	(143.884)
Likvider ultimo		(363.181)	(130.122)

Koncernens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	37.460	35.476
Pensioner	1.186	862
Andre omkostninger til social sikring	1.007	850
	39.653	37.188
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	77	72
	Ledelses- vederlag 2018 t.kr.	Ledelses- vederlag 2017 t.kr.
Direktion	2.784	1.483
	2.784	1.483
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
2. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	15.515	138
Minoritetsinteressers andel af resultatet	8.738	(5.268)
	24.253	(5.130)
	Erhvervede licenser t.kr.	Goodwill t.kr.
3. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.354	8.215
Tilgange	276	1.509
Kostpris ultimo	2.630	9.724
Af- og nedskrivninger primo	(2.226)	(8.187)
Årets afskrivninger	(71)	(103)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.297)	(8.290)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	333	1.434

Koncernens noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.
4. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	100.854	163.438	10.703	10.303
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	32.950	0	0
Overførsler	0	6.090	0	0
Tilgange	41.236	20.004	651	364
Afgange	0	(21.550)	(632)	0
Kostpris ultimo	142.090	200.932	10.722	10.667
Af- og nedskrivninger primo	(9.673)	0	(8.468)	(3.585)
Årets afskrivninger	(2.054)	0	(805)	(1.164)
Tilbageførsel ved afgang	0	0	230	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(11.727)	0	(9.043)	(4.749)
Dagsværdireguleringer primo	0	5.000	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	9.942	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	14.942	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	130.363	215.874	1.679	5.918

Koncernens noter

	Materielle anlægs- aktiver under udførelse t.kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	180.663
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	16.380
Overførsler	(129.789)
Tilgange	14.439
Afgange	0
Kostpris ultimo	81.693
Af- og nedskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgange	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	0
Årets dagsværdireguleringer	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	81.693

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

- Beboelses- og erhvervsejendomme, 1,65 – 9,23 % (2,00 – 9,23 % i 2017)

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -13,1 mio. kr. og +15,0 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -10,1 mio. kr. og +11,7 mio. kr.

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

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

Koncernens noter

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

Årets afskrivninger på afhændede anlægsaktiver udgør 403 t.kr.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	3.620	100.393	17.492	100.000
Overførsler	0	221	0	0
Tilgange	0	0	0	0
Afgange	(3.620)	0	0	0
Kostpris ultimo	0	100.614	17.492	100.000
Nedskrivninger primo	(3.620)	(30.690)	0	(95.252)
Overførsler	0	(221)	0	0
Andel af årets resultat	0	(4.569)	0	0
Udbytte	0	(32.225)	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	(4.204)
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	(1.612)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	3.635	0	0
Tilbageførsel ved afgang	3.620	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	0	(65.682)	0	(99.456)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	34.932	17.492	544

Koncernens noter

	Andre tilgode- havender t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	54.127
Overførsler	(24.109)
Tilgange	2.587
Afgange	(9.922)
Kostpris ultimo	22.683
Nedskrivninger primo	0
Overførsler	0
Andel af årets resultat	0
Udbytte	0
Årets nedskrivninger	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0
Tilbageførsel ved afgange	0
Nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.683

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

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

	Hjemsted	Ejer- andel %
6. Associerede virksomheder		
E-komplet A/S	Aalborg	50,0
NE Holding A/S	Aalborg	49,3
Cattlenic A/S	Randers	22,9
Nordiq Quality Properties ApS	Aalborg	30,0
DE7 Komplementar ApS	Aalborg	14,3
DE7 Komplementar K/S	Aalborg	14,3
Feednic A/S	Randers	48,8
AG-1 A/S	Aalborg	31,7
Budolfi Plads A/S	Aalborg	50,0

Koncernens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
7. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	27.312	0
	27.312	0

Igangværende arbejder for fremmed regning indeholder ikke acontofaktureringer.

8. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger.

	2018 t.kr.
9. Udskudt skat	
Bevægelser i året	
Primo	13.143
Indregnet i resultatopgørelsen	12.570
Ultimo	25.713

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

	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	7.307	7.307
Gæld til realkreditinstitutter	5.374	4.274	152.207	130.883
Anden gæld	0	0	381	0
	5.374	4.274	159.895	138.190

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af indtægter vedrørende kommende regnskabsår, herunder sponsorater.

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
12. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(22.883)	(40.553)
Ændring i tilgodehavender	(193.581)	(141.481)
Ændring i leverandørgæld mv.	(21.583)	38.792
Andre ændringer	14.295	121.319
	(223.752)	(21.923)

Koncernens noter

13. Andre pengestrømme vedrørende investeringer

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

14. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 324 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 5.484 t.kr. og løber indtil d. 31.03.2023. Der betales en fast rente på 1,90% og modtages en variabel rente baseret på CIBOR 3M. Renteswappen opfylder ikke betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdien løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 137 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 2.248 t.kr. og løber indtil d. 31.03.2023. Der betales en fast rente på 1,91% og modtages en variabel rente baseret på CIBOR 3M. Renteswappen opfylder ikke betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdien løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
15. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	2.558	169

16. Eventualaktiver

Koncernen har et ikke indregnet skatteaktiv i niveauet 2,5 mio. kr. Skatteaktivet er ikke indregnet som følge af usikkerheden for tidspunktet for udnyttelsen af skatteaktivet.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har overfor Spar Nord Bank A/S pantsat sine aktier i Global Car Leasing A/S nom. 500.000 kr. til sikkerhed for koncernforbundne selskaber under GCL Management Invest ApS' mellemværende med Spar Nord Bank A/S. Endvidere hæfter koncernen solidarisk med øvrige koncernforbundne selskaber under GCL Management Invest ApS for bankgæld til Spar Nord Bank A/S. Den samlede værdi af sikret bankgæld til Spar Nord Bank udgør 229.020 t.kr. pr. 31.12.2018.

Koncernen har igennem Spar Nord Bank A/S stillet bankgarantier på samlet 852 t.kr.

Koncernen har indgået forpligtende tilsagn om at stille kapital til rådighed for LD Equity 2 K/S. Resttilsagnet udgør 10.637 t.kr. pr. 31.12.2018.

Prioritetsgæld i SEBC Holding ApS er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 38.832 t.kr.

Prioritetsgæld i Aalborg Håndbold Event ApS er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.278 t.kr.

Koncernens noter

Værdipapirdepot i Aalborg Håndbold Event ApS er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapirer stillet til sikkerhed udgør 16.360 t.kr.

Til sikkerhed for Borgervænget 5a ApS' mellemværende med Nykredit er deponeret realkreditpantebrev nom. 31.142 t.kr. i fast ejendom, matr. Nr. 5970, Udenbys Klædebo Kvarter, København. Bogført værdi pr. 31. december 2018 er 44.049 t.kr.

Til sikkerhed for Moselgade 37 ApS' mellemværende med Nykredit er deponeret realkreditpantebrev nom. 24.493 t.kr. i fast ejendom, matr. Nr. 0146, Sundbyøster, København. Bogført værdi pr. 31. december 2018 er 35.000 t.kr.

Koncernen har via pengeinstitut afgivet arbejdsgarantier på i alt 4.528 t.kr i selskaber Nørre Farimagsgade 43-49 ApS samt ROT 8 ApS.

Bankgæld i AG-4 A/S, t.kr. 28.555 er sikret ved sikkerhed i datterselskabers ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 45.298.

Prioritetsgæld i K/S Bremerhaven er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.901 t.kr.

Prioritetsgæld i K/S Super II er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 52.697 t.kr.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution for DE7 K/S' mellemværende med pengeinstitut. Koncernen hæfter pro rata med selskabets øvrige kommanditister.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution for ekstern parters engagement med Jutlander Bank A/S. Pålydende værdi af kautionerne udgør 0 kr.

18. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
19. Dattervirk- somheder			
SEBC Holding ApS	Aalborg	ApS	53,0
EIPE Holding A/S	Aalborg	A/S	80,0
EBC Ejendomme ApS	Aalborg	ApS	100,0
Aalborg Håndbold Event ApS	Aalborg	ApS	100,0
Hotel Faaborg Fjord A/S	Aalborg	A/S	100,0
Aalborg Håndbold A/S	Aalborg	A/S	65,7
LGA 7 ApS	Aalborg	ApS	75,0
Svendborgvej 16B ApS	Aalborg	ApS	100,0
SEBC Invest S.A	Nicaragua	S.A	100,0
Christensen Car Trading ApS	Aalborg	ApS	100,0
Christensen Motor Sport ApS	Aalborg	ApS	100,0
La Catedral Del Motor SL	Granada	SL	93,0
GCL Management Invest ApS	Aalborg	ApS	90,0
Global Car Leasing A/S	Aalborg	A/S	95,0
Global Car Splitleasing A/S	Aalborg	A/S	95,0
Global Car Leasing GmbH	Flensburg	GmbH	95,0
Global Car Trading Company GmbH	Flensburg	GmbH	95,0
AG-4 A/S	Aalborg	A/S	100,0
K/S Super II	Aalborg	K/S	94,0
Komplementarselskabet Super II ApS	Aalborg	ApS	94,0
K/S Berlin Buchow	Aalborg	K/S	94,0
Komplementarselskabet Berlin-Buchow ApS	Aalborg	ApS	94,0
Komplementarselskabet Bremerhaven ApS	Aalborg	ApS	94,0
K/S Bremerhaven	Aalborg	K/S	94,0
Borgervænget 5A ApS	Aalborg	ApS	100,0
Moselgade 37 ApS	Aalborg	ApS	100,0
Nørre Farimagsgade 43-49 ApS	Aalborg	ApS	75,0
Rot 8 ApS	Aalborg	ApS	75,0
Ejendomsselskabet Kong Georgs Vej 57-61 ApS	Aalborg	ApS	75,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bruttotab		(146)	100
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.819	(3.252)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(3.626)	(1.653)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		12.699	5.802
Andre finansielle indtægter		7.416	4.107
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(10.772)	(5.097)
Andre finansielle omkostninger		(53)	(3)
Resultat før skat		16.337	4
Skat af årets resultat		(822)	134
Årets resultat	1	15.515	138

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		391.056	408.974
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.200	27.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>427.256</u>	<u>435.974</u>
Anlægsaktiver		<u>427.256</u>	<u>435.974</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		223.616	184.484
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		169.968	107.303
Andre tilgodehavender		8.377	2.292
Tilgodehavender		<u>401.961</u>	<u>294.079</u>
Likvide beholdninger		<u>142</u>	<u>683</u>
Omsætningsaktiver		<u>402.103</u>	<u>294.762</u>
Aktiver		<u>829.359</u>	<u>730.736</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		178.662	199.817
Overført overskud eller underskud		311.108	278.708
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.100	4.100
Egenkapital		<u>493.950</u>	<u>482.705</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		499	462
Gæld til tilknyttede virksomheder		332.173	240.636
Gæld til associerede virksomheder		735	707
Skyldig selskabsskat		2.002	1.108
Anden gæld		0	5.118
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>335.409</u>	<u>248.031</u>
Gældsforpligtelser		<u>335.409</u>	<u>248.031</u>
Passiver		<u>829.359</u>	<u>730.736</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Transaktioner med nærtstående parter	5		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	80	199.817	278.708	4.100
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(4.100)
Valutakursreguleringer	0	(170)	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(33.830)	33.830	0
Overført til reserver	0	2.026	(2.026)	0
Årets resultat	0	10.819	596	4.100
Egenkapital ultimo	80	178.662	311.108	4.100
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				482.705
Udbetalt ordinært udbytte				(4.100)
Valutakursreguleringer				(170)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				0
Overført til reserver				0
Årets resultat				15.515
Egenkapital ultimo				493.950

Modervirksomhedens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
1. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	4.100	4.100
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	806
Overført resultat	11.415	(4.768)
	15.515	138

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder t.kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.
2. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	209.157	27.000	250
Tilgange	3.237	9.200	0
Kostpris ultimo	212.394	36.200	250
Opskrivninger primo	199.817	0	(250)
Overførsler	0	0	250
Egenkapitalreguleringer	(170)	0	0
Andel af årets resultat	10.819	0	(3.626)
Udbytte	(33.830)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.026	0	3.626
Opskrivninger ultimo	178.662	0	0
Overførsler	0	0	(250)
Nedskrivninger ultimo	0	0	(250)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	391.056	36.200	0

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

3. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Modervirksomhedens noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankmellemværende med Sydbank for EIPE Holding A/S. SEBC II ApS hæfter solidarisk med øvrige kautionister for bankmellemværende. Bankgælden udgør 0 kr. pr. 31.12.2018.

5. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Koncernregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

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

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

Virksomhedssammenslutninger

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

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

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over

Anvendt regnskabspraksis

resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

Omregning af fremmed valuta

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

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning omfatter endvidere årets optjente huslejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

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

Balance

Goodwill

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

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

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede licenser.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Immaterielle anlægsaktiver har ingen restværdi.

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Bygninger	25-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år
Indretning af lejede lokaler	5-10 år

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles dagsværdi.

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Varebeholdninger indeholder investeringsejendomme og biler udbudt til salg.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Anvendt regnskabspraksis

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

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

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

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

Gæld til realkreditinstitutter

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

Anvendt regnskabspraksis

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasing-perioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.