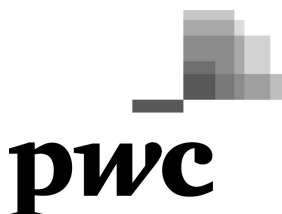

***SE Ejendomme, Aarhus ApS
(tidligere Søgaard
Ejendomme A/S)***

Årsrapport for 2013/14
(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 76 56 65 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8/4 2015

Johnny Bihl
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 9

Noter til årsrapporten 11

Regnskabspraksis 21

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for SE Ejendomme, Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2013/14.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. april 2015

Direktion

Johnny Bihl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SE Ejendomme, Aarhus ApS

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for SE Ejendomme, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvori der redegøres for koncernens likviditetsmæssige situation.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Aarhus, den 8. april 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SE Ejendomme, Aarhus ApS
Voldbjergvej 16 A 1
8240 Risskov

CVR-nr.: 76 56 65 18
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Johnny Bihl

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Beretning

Hovedaktivitet

SE Ejendomme, Aarhus ApS' formål er udvikling, udlejning og drift af investeringsejendomme med primært fokus på attraktivt beliggende erhvervs- og boligudlejningsejendomme.

Derudover udvikler koncernen byggeprojekter med bolig- og erhvervsejendomme med henblik på realisation.

Udvikling i året

SE Ejendomme, Aarhus ApS har i regnskabsåret haft høj fokus på nedbringelse af koncernens balance og likviditetsstyring.

SE Ejendomme har med baggrund heri solgt ejendomme for DKK 349 mio. i regnskabsåret. Balanceslankning og markedsforholdene i øvrigt har medført, at årets resultat er belastet med værdireguleringer på ejendomme og forbundne finansielle forpligtigelser samt tab ved salg på i alt DKK 23,1 mio.

Cosma Holding koncernen ejer projektet Z-Huset på Århus havn, der omfatter en grund samt et større byggeprojekt. Byggeriet er opstartet og det finansielle beredskab er sikret for byggeriets første etape. Af forsigtighedsmæssige årsager er SE Ejendomme Aarhus' kapitalandele i og mellemværende med Cosma Holding og Z-Huset værdiansat svarende til den usikrede underbalance i disse selskaber.

Koncernens ordinære drift forløber tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af ovennævnte værdireguleringer og negativ udvikling af dagsværdi på finansielle instrumenter og andrager et underskud på DKK 35,7 mio. Dette er ikke tilfredsstillende.

Koncernens egenkapital er negativ med DKK DKK -55 mio.

Kapitalberedskabet

Som følge af likviditetsmæssige udfordringer er der indgået en aftale med SE Ejendomme Aarhus koncernens finansielle kreditorer om at stille et passende likviditetsberedskab til rådighed i regnskabsåret 2014/15.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernens ledelse vil i samarbejde med långiverne tage stilling til fremtidsplanerne for de enkelte ejendomme. Der forventes som et led heri en fortsat reduktion af balancen i et kontrolleret tempo.

Desuden vil ledelsen tilstræbe en forenkling af koncernens struktur.

Beretning

Begivenheder efter balancedagen

Bortset fra, at der er indgået en aftale om opførelse og finansiering af projekt Z-Huset, er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2013/14 DKK	2012/13 DKK	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Nettoomsætning		39.578.966	49.503.948	7.591.000	9.664.881
Andre driftsindtægter		3.150.000	0	7.573.838	0
Andre eksterne omkostninger		-13.775.803	-17.704.147	-2.647.592	-6.236.394
Bruttoresultat før værdireguleringer		28.953.163	31.799.801	12.517.246	3.428.487
Værdiregulering af ejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg	3	-23.127.806	-89.904.937	-18.947.757	-3.343.353
Bruttoresultat efter værdireguleringer		5.825.357	-58.105.136	-6.430.511	85.134
Personaleomkostninger	4	-4.170.066	-6.435.767	-4.034.932	-6.091.578
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-14.495	-59.764	-14.495	-59.764
Resultat før finansielle poster		1.640.796	-64.600.667	-10.479.938	-6.066.208
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-18.570.316	-102.212.239
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		-138.708	-7.608.883	-138.708	-7.608.883
Finansielle indtægter	5	1.021.440	10.302.465	18.288.509	26.381.316
Finansielle omkostninger	6	-39.981.786	-39.060.200	-25.397.062	-31.502.822
Resultat før skat		-37.458.258	-100.967.285	-36.297.515	-121.008.836
Skat af årets resultat	7	143.692	-11.476.432	599.341	-119.789
Resultat før minoritetsinteresser		-37.314.566	-112.443.717	-35.698.174	-121.128.625
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		1.616.392	-8.684.908	0	0
Årets resultat		-35.698.174	-121.128.625	-35.698.174	-121.128.625

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret
Overført resultat

Morderselskab	
2013/14	2012/13
DKK	DKK
0	0
-35.698.174	-121.128.625
-35.698.174	-121.128.625

Balance 30. september

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2014 DKK	2013 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger		615.657.000	969.082.666	97.100.000	120.374.596
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	67.494	0	67.494
Materielle anlægsaktiver under udførelse		256.000.000	235.000.000	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	871.657.000	1.204.150.160	97.100.000	120.442.090
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	127.755.118	119.610.229
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	116.882	86.622	116.882	86.622
Finansielle anlægsaktiver		116.882	86.622	127.872.000	119.696.851
Anlægsaktiver		871.773.882	1.204.236.782	224.972.000	240.138.941
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.991.845	10.516.307	2.445.044	1.439.925
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	233.819.830	250.561.803
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		350.418	349.016	350.418	349.016
Andre tilgodehavender		17.916.246	19.664.638	15.599.019	17.423.245
Periodeafgrænsningsposter		749.153	1.008.115	17.982	17.982
Tilgodehavender		26.007.662	31.538.076	252.232.293	269.791.971
Likvide beholdninger		18.060.611	6.434.512	2.879.936	100.000
Omsætningsaktiver		44.068.273	37.972.588	255.112.229	269.891.971
Aktiver		915.842.155	1.242.209.370	480.084.229	510.030.912

Balance 30. september

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2014 DKK	2013 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Overført resultat		-64.519.432	-28.821.258	-64.519.432	-28.821.258
Egenkapital	11	-54.519.432	-18.821.258	-54.519.432	-18.821.258
Hensættelse til udskudt skat		0	0	1.710.527	3.692.062
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	222.460.131	205.741.566
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		355.308	186.340	355.308	186.340
Hensatte forpligtelser		355.308	186.340	224.525.966	209.619.968
Ansvarlig lånekapital		9.900.479	9.900.479	9.900.479	9.900.479
Gæld til realkreditinstitutter		371.857.434	689.049.892	55.050.772	56.289.569
Kreditinstitutter		280.003.940	283.442.839	0	0
Deposita og forudbetalt leje		13.168.411	23.087.729	3.633.474	6.811.629
Langfristede gældsforpligtelser	12	674.930.300	1.005.480.946	68.584.725	73.001.677
Gæld til realkreditinstitutter	12	81.981.505	21.431.436	1.834.581	1.697.803
Kreditinstitutter	12	122.548.748	136.806.107	61.595.768	61.566.025
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.779.833	3.986.248	588.387	1.131.216
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	122.534.141	116.660.327
Anden gæld inkl. renteswaps		87.765.893	93.139.551	54.940.093	65.175.154
Kortfristede gældsforpligtelser		295.075.979	255.363.342	241.492.970	246.230.525
Gældsforpligtelser		970.006.279	1.260.844.288	310.077.695	319.232.202
Passiver		915.842.155	1.242.209.370	480.084.229	510.030.912
Den finansielle situation	1				
Usikkerhed ved indregning og måling	2				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13				
Nærtstående parter og ejerforhold	14				

Noter til årsrapporten

1 Den finansielle situation

SE Ejendomme, Aarhus koncernens drift har ikke genereret tilstrækkelig likviditet til at servicere koncernens finansielle forpligtelser. Koncernen har derfor indgået en aftale med de finansielle kreditorer, som sikrer et passende likviditetsberedskab for regnskabsåret 2014/15.

Der henvises desuden til ledelsens beretning vedrørende forventninger for det kommende år.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens ejendomme består i et vist omfang af langsomt omsættelige ejendomme og projektejendomme. Som følge heraf er værdiansættelsen af koncernens ejendomsportefølje, og dermed også moderselskabets kapitalandele, forbundet med usikkerhed.

3 Værdiregulering af ejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14 DKK	2012/13 DKK	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Værdireguleringer af investerings-ejendomme	36.897.778	-81.440.066	-17.703.532	-3.259.533
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-50.546	1.336.516	-621.211	1.441.623
Nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme	-59.975.038	-9.801.387	-623.014	-1.525.443
	-23.127.806	-89.904.937	-18.947.757	-3.343.353

4 Personaleomkostninger

Lønninger	3.855.502	5.860.149	3.728.166	5.538.900
Pensioner	186.403	378.558	181.382	346.607
Andre omkostninger til social sikring	43.382	59.664	42.276	57.281
Andre personaleomkostninger	84.779	137.396	83.108	148.790
	4.170.066	6.435.767	4.034.932	6.091.578

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	5	10	5	10
--	----------	-----------	----------	-----------

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
	DKK	DKK	DKK	DKK
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	17.837.650	17.505.465
Andre finansielle indtægter	1.021.440	10.302.465	450.859	8.875.851
	1.021.440	10.302.465	18.288.509	26.381.316
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	7.066.064	6.665.630
Andre finansielle omkostninger	39.981.786	39.060.200	18.330.998	24.837.192
	39.981.786	39.060.200	25.397.062	31.502.822
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	231.610	0	119.789
Årets udskudte skat	3.250.506	9.287.405	-1.981.535	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.785.883	-314.791	1.382.194	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-608.315	2.272.208	0	0
	-143.692	11.476.432	-599.341	119.789

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	1.068.922.131	684.943	252.634.141
Tilgang i årets løb	24.645.730	0	14.602.763
Afgang i årets løb	-408.571.936	-128.000	0
Kostpris 30. september	684.995.925	556.943	267.236.904
Værdireguleringer 1. oktober	-99.839.465	0	0
Årets værdireguleringer	-33.408.534	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	63.909.074	0	0
Værdireguleringer 30. september	-69.338.925	0	0
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0	617.449	17.634.141
Årets afskrivninger	0	33.794	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-94.300	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	0	-6.397.237
Ned- og afskrivninger 30. september	0	556.943	11.236.904
Regnskabsmæssig værdi 30. september	615.657.000	0	256.000.000

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på TDKK 6.681. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af materielle anlægsaktiver under udførelse.

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Moderselskab

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	109.889.731	684.943	110.574.674
Tilgang i årets løb	7.458.901	0	7.458.901
Afgang i årets løb	-13.029.964	-128.000	-13.157.964
Kostpris 30. september	104.318.668	556.943	104.875.611
Værdireguleringer 1. oktober	10.484.865	0	10.484.865
Årets værdireguleringer	-18.502.790	0	-18.502.790
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	799.257	0	799.257
Værdireguleringer 30. september	-7.218.668	0	-7.218.668
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0	617.449	617.449
Årets afskrivninger	0	33.794	33.794
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-94.300	-94.300
Ned- og afskrivninger 30. september	0	556.943	556.943
Regnskabsmæssig værdi 30. september	97.100.000	0	97.100.000

Noter til årsrapporten

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2014 DKK	2013 DKK
Kostpris 1. oktober	108.524.111	154.781.143
Tilgang i årets løb	16.208.781	2
Afgang i årets løb	-16.288.781	0
Overførsler i årets løb	0	-46.257.034
Kostpris 30. september	108.444.111	108.524.111
Værdireguleringer 1. oktober	-194.655.448	-92.443.209
Årets afgang	10.076.640	0
Årets resultat	-18.570.316	-102.212.239
Årets opskrivninger, netto	0	0
Værdireguleringer 30. september	-203.149.124	-194.655.448
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	222.460.131	205.741.566
Regnskabsmæssig værdi 30. september	127.755.118	119.610.229

Noter til årsrapporten

9 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet Nordborggade 19-21-23, Århus ApS	Aarhus	270.000	100%
Hvide Hus Ebeltoft ApS	Aarhus	1.002.434	100%
Hvide Hus Ebeltoft II ApS	Aarhus	1.000.000	100%
Ejendomsselskabet Jens Juuls Vej ApS i likvidation	Aarhus	500.000	100%
Kordegarden ApS	Aarhus	1.000.000	100%
Robert Fultonsvej 18 ApS	Aarhus	125.000	100%
Hørning Storparcel 2 B ApS	Aarhus	80.000	100%
Hørning Storparcel 2 C ApS	Aarhus	80.000	100%
Hørning Storparcel 2 D ApS	Aarhus	80.000	100%
Hørning Storparcel 2 G ApS	Aarhus	80.000	100%
Hørning Storparcel 2 I ApS	Aarhus	80.000	100%
Grenåvej 805 ApS	Aarhus	80.000	100%
BS Holding 19/3 2013 ApS	Aarhus	600.000	100%
Nørrebrogade Invest ApS	Aarhus	125.000	100%
Sadolin Parken 1 ApS	Aarhus	80.000	100%
K/S Sadolin Parken	Aarhus	8.530.000	100%
Komplementarselskabet Sadolin Parken 2003 ApS	Aarhus	125.000	100%
Ejendomsgruppen Aros ApS	Aarhus	375.000	100%
Østergade 10, København ApS	Aarhus	125.000	100%
Erhvervsparken ApS	Aarhus	500.000	100%
Boliginvest København ApS	Aarhus	150.000	100%
Komplementarselskabet Nord Invest I ApS	Aarhus	125.000	100%
Cosma Holding A/S	Aarhus	3.000.000	55%
Z-Huset A/S	Aarhus	500.000	55%

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
	DKK	DKK	DKK	DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober	810.667	86.615.841	810.667	86.615.841
Afgang i årets løb	0	-85.805.174	0	-85.805.174
Kostpris 30. september	810.667	810.667	810.667	810.667
Værdireguleringer 1. oktober	-910.385	-125.363.710	-910.385	-125.363.710
Årets afgang	0	132.062.208	0	132.062.208
Årets resultat	-138.708	-7.608.883	-138.708	-7.608.883
Værdireguleringer 30. september	-1.049.093	-910.385	-1.049.093	-910.385
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	355.308	186.340	355.308	186.340
Regnskabsmæssig værdi 30. september	116.882	86.622	116.882	86.622

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Accept Byg A/S	Aarhus	1.000.000	50%	-710.616	-337.935
Sciteq Invest ApS	Aarhus	500.000	27%	438.258	113.457

Noter til årsrapporten

11 Egenkapital

Koncern

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	10.000.000	-28.821.258	-18.821.258
Årets resultat	0	-35.698.174	-35.698.174
Egenkapital 30. september	10.000.000	-64.519.432	-54.519.432

Moderselskab

Egenkapital 1. oktober	10.000.000	-28.821.258	-18.821.258
Årets resultat	0	-35.698.174	-35.698.174
Egenkapital 30. september	10.000.000	-64.519.432	-54.519.432

Selskabskapitalen består af 10.000 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
	DKK	DKK	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital				
Mellem 1 og 5 år	9.900.479	9.900.479	9.900.479	9.900.479
Langfristet del	9.900.479	9.900.479	9.900.479	9.900.479
Inden for 1 år	0	0	0	0
	9.900.479	9.900.479	9.900.479	9.900.479
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	301.595.616	561.049.512	41.792.969	45.065.459
Mellem 1 og 5 år	70.261.818	128.000.380	13.257.803	11.224.110
Langfristet del	371.857.434	689.049.892	55.050.772	56.289.569
Inden for 1 år	81.981.505	21.431.436	1.834.581	1.697.803
	453.838.939	710.481.328	56.885.353	57.987.372
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	15.356.798	5.788.669	0	0
Mellem 1 og 5 år	264.647.142	277.654.170	0	0
Langfristet del	280.003.940	283.442.839	0	0
Inden for 1 år	78.327.147	69.083.075	61.595.768	61.566.025
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	44.221.601	67.723.032	0	0
Kortfristet del	122.548.748	136.806.107	61.595.768	61.566.025
	402.552.688	420.248.946	61.595.768	61.566.025
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	13.168.411	23.087.729	3.633.474	6.811.629
Langfristet del	13.168.411	23.087.729	3.633.474	6.811.629
Inden for 1 år	0	0	0	0
	13.168.411	23.087.729	3.633.474	6.811.629

Noter til årsrapporten

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede og associerede virksomheder.

Koncernen har endvidere stillet kaution og givet pant i ejendomme og kapitalandele til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i koncernselskaber og selskaber med helt eller delvist samme ultimative ejer.

Moderselskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Direktør Claus Søgaard Poulsen, Rønnevej 6, 8240
Risskov

Hovedanpartshaver

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SE Ejendomme, Aarhus ApS for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2013/14 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet SE Ejendomme, Aarhus ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Regnskabspraksis

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Herunder fradrages eventuelle besluttede omstruktureringshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 20 år. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill. Beløb, der kan henføres til forventede tab eller omkostninger, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund herfor, realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventede tab eller omkostninger, indregnes et beløb svarende til dagsværdien af ikke-monetære aktiver i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Lejeindtægter og øvrige indtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Som følge af størrelsen af koncernens samlede renteomkostninger er selskabet omfattet af reglerne om rentefradragsbegrænsning. Effekten af en eventuel rentefradragsbegrænsning indregnes først i det efterfølgende regnskabsår, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort og størrelsen af rentefradragsbegrænsningen derfor er kendt.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme

Ejendomme måles i tre kategorier, baseret på fastlagte kriterier for hver ejendomstype.

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom, klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme sker enten på baggrund af eksterne vurderinger, ved tilbud eller ved anvendelse af en 10-årig Discounted Cash Flow-model (DCF-model). Modellen er anerkendt som god regnskabspraksis i ejendomssektoren. Herudover foretages der løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Discounted Cash Flow-model:

DCF-modellen i koncernen er en 10-årig budgetmodel, hvor de realiserede beløb for den forgangne regnskabsperiode opføres, efterfulgt af 9 budgetår og følgende resultatlinjer indgår i beregningen:

Lejeindtægter	+
Andre indtægter	+
Regulering af deposita	+
Bruttoleje	=
Driftsomkostninger (ejendomsskat, forsikring, renhold mv.)	-
Administration	-
Løbende vedligeholdelsesomkostninger	-
Øvrige ejendomsbestemte omkostninger	-
Årligt cash flow	

Cash flow ud over år 10 beregnes efter en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10 og med gennemsnitsbetragtninger for de enkelte poster og udgør terminalperioderne. Det enkelte års cash flow samt værdien af terminalperioderne tilbagediskonteres med det på ejendommen fastsatte afkastkrav.

Regnskabspraksis

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres over den 10-årige periode for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejereren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne, samt accessoriske ydelser til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Årligt cash flow:

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Cash flowet for den 10-årige periode samt terminalværdien tilbagediskonteres med det for ejendommen valgte afkastkrav inkl. inflation. Den således beregnede dagsværdi analyseres ud fra sammenligninger med koncernens øvrige ejendomme og markedet generelt.

I forbindelse med anvendelsen af DCF-modellen er der en række forhold, der har betydning for værdiansættelsen, og som vi her gør særligt opmærksom på:

Ændringer i satsen for pristalsregulering af såvel indtægter og omkostninger vil have indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Det er derfor af betydning, at der som udgangspunkt tages realistiske forudsætninger for disse.

Indtægterne reguleres jf. de indgåede lejekontrakter, og hvor der angives en pristalsregulering heri, følger pristalsudviklingen ovenstående princip. Hvor der er angivet andre reguleringsmetoder, er disse anvendt, herunder minimums- og maksimumsreguleringer af lejen.

Pristalsreguleringen af omkostningerne følger ovenstående princip.

Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet.

Regnskabspraksis

Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger som forbedrer ejendommenes værdi, herunder afholdte omkostninger, der medfører en forøgelse af ejendommenes værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver, idet salget forventes at strække sig over en årrække. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering. Desuden omfatter kostprisen renter af kapital, der er lånt til finansieringen af projektejendommen.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-7 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets positive skatter under forudsætning af fuld skatterefusion til moderselskabet, mens årets negative skatter indregnes under forudsætning om fuld underskudsførsel. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.