
JCN Bolig A/S

J. Chr. Niensens Vej 1, 7480 Vildbjerg

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 12 24 53 43

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/3 2018

Flemming Skov Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 15

Balance 31. december 16

Egenkapitalopgørelse 18

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 19

Noter til årsregnskabet 20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for JCN Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 14. marts 2018

Direktion

Flemming V. T. Rasmussen
adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Skov Nielsen
formand

Ulla Nielsen

Flemming V. T. Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JCN Bolig A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for JCN Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

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

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Herning, den 14. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

mne33257

Selskabsoplysninger

Selskabet

JCN Bolig A/S
J. Chr. Niensens Vej 1
7480 Vibbjerg

Telefon: 97131916
E-mail: post@jcn-bolig.dk
Hjemmeside: www.jcn-bolig.dk

CVR-nr.: 12 24 53 43
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Herning

Bestyrelse

Flemming Skov Nielsen, formand
Ulla Nielsen
Flemming V. T. Rasmussen

Direktion

Flemming V. T. Rasmussen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	39.887	33.426	17.981	17.110	15.454
Resultat af ordinær primær drift	22.004	16.237	1.300	922	593
Resultat før finansielle poster	22.004	16.237	1.300	940	618
Resultat af finansielle poster	-1.893	-1.147	14.296	1.435	122
Årets resultat	15.528	11.800	15.569	2.195	502
Balance					
Balancesum	107.086	88.661	73.936	37.761	36.232
Egenkapital	41.624	31.807	28.187	12.756	10.562
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	20.230	23.445	-610	234	-11.980
- investeringsaktivitet	-1.879	2.936	8.809	559	2.353
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-2.555	-2.168	-3.499	560	2.185
- finansieringsaktivitet	-6.814	-10.486	2.647	1.618	-2.018
Årets forskydning i likvider	11.537	15.895	10.846	2.411	-11.645
Antal medarbejdere	71	69	60	57	63
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	20,5%	18,3%	1,8%	2,5%	1,7%
Soliditetsgrad	38,9%	35,9%	38,1%	33,8%	29,2%
Forrentning af egenkapital	42,3%	39,3%	76,1%	18,8%	4,9%
Likviditetsgrad	151,5%	144,0%	138,5%	0,0%	0,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Sammenligningstallene for 2013 til 2014 er ikke tilpasset som følge af fusionen i 2016 med Brdr. Nielsen, Timring ApS, JCN Vejle ApS og JCN Projekt ApS og indeholder alene tal for JCN Bolig A/S.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år primært bestået af projekter i totalentreprise, samt tømrer-, beton- og elementarbejde i egenproduktion. Boligprojekter business to business.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 15.528.481 og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 41.623.767. Ledelsen anser resultatet som meget tilfredsstillende og resultatet er i overensstemmelse med den forventede udvikling jf. seneste aflagte årsrapport.

Resultatet er ikke mindst tilfredsstillende set i lyset af, at vi udover det historisk bedste finansielle resultat, også primo 2018 realiserede de strategiske mål med dannelsen af JCN Bolig 2 år før tid. JCN Bolig foretog i 2013 et strategisk skifte fra general til specialiseret totalentreprenør, hvor målet i 2020 var at blive Danmarks bedste totalentreprenør på boligbyggeri Business to Business.

Specialiseringen har slået hurtigere igennem end forventet, og primo 2018 blev de strategiske mål fra 2013 indfriet – altså 2 år før tid. Vi måler det konkret på 3 variable, som vi mener kan bedømme denne del. Som så meget andet ønsker JCN Bolig kun at skilte med det, som vi absolut mener at kunne stå inde for.

Målinger JCN Bolig primo 2018:

- Medarbejdertilfredshed = Den lange bane = Top 10 % i DK målt af Great Place to Work.
- Kundetilfreds = Den mellemlange bane = Top 5 % i DK målt af Bülow Management.
- Finansielt resultat = Den korte bane = Top 5 % målt på Top 25 DK volumen i byggebranchen.

Med ovenstående målinger mener vi at kunne dokumentere, at vi er bedst på boliger BtB.

Boligbyggeri med mest værdi



Ledelsesberetning

Benchmarking på top 30 byggevirksomheder i Danmark målt på omsætningen viser, at JCN Bolig finansielt stærkt i branchen. Målt på gennemsnittet samt i forhold til omsætningen, så:

- JCN Boligs balance 50% mindre.
- JCN Bolig har 50% mindre kortfristet gæld.
- JCN Bolig har 100% ekstra likvider.
- Generel 25% højere indtjening.

Det er alt sammen et resultat af den proces, der blev påbegyndt i 2009, og endeligt eksekveret med lanceringen af JCN Bolig specialiseringen i 2013. Ønsket er at JCN Bolig er en agil virksomhed med lille balance i et fluktuerende marked.

En agil virksomhed, der værdsætter de jyske dyder. Vi gør ikke unødigt opmærksom på os selv – vores kunder skal nok høre om vores kunnen...

Vi er ikke de første til at hoppe på vognen! Og vi ved også, hvornår vi skal hoppe af igen!

Og det er jo nok den konservative tilgang, der har sikret os nu 77 år i markedet, uden en eneste sag eller projekt som har været truende for eksistensen. Det sætter vores samarbejdspartnere stor pris på. Vi er der også i morgen! Vi ejer selv 100% vores virksomhed, og er derfor yderst beslutningsdygtige.

Opstår der et problem – så løser vi det sammen – hurtigt!

Aktivitet og ordrebeholdning

Aktivitetsniveauet i 2017 har været tilfredsstillende. JCN Bolig agerer i et aktuelt godt marked samtidig med at kunderne i stigende grad får øje for vores kompetencer. Det har medført et meget højt antal henvendelser, hvor vi desværre ved et betydeligt antal henvendelser har måttet afslå at gå i videre dialog med kunden. Vi har stor respekt for hvilke projekter samt størrelsen heraf, som vi kan løse. I den henseende agerer vi ud fra en klart beskrevet risikoprofil, samt strategi for den årlige omsætning.

Ordrebeholdningen udgør pr. årsregnskabs godkendelse ca. kr. 1,4 mia. En ordrebeholdning der udgøres 100% af boligprojekter Business to Business. Samlet set sikrer det den langsigtede strategi for JCN Bolig, hvorved de strategiske investeringer hermed også kan iværksættes.

Ordrebeholdningen er fortsat fokuseret på det Østjyske marked omkring Aarhus, samt med start fra 2018 også Sjælland, hvor de første projekter er påbegyndt i Næstved og Roskilde. Som det er tilfældet med det stærke fokus på boliger BtB, så er JCN Bolig også geografisk meget fokuseret.

Ledelsesberetning

Ordrebeholdningen er alsidig med projekter indenfor alle 4 boligsegmenter, samt med varierende typer af byggeri og konstruktionsformer. JCN Bolig opfører pt. ”Terrassehuset” for Boligkontoret Aarhus som DGNB klassificeret byggeri.

Man bliver kun Danmarks bedste ved konstant at have fokus på det man ønsker at blive bedst til.

Præsentation af JCN Bolig

JCN Bolig har performet stærkt siden dannelsen af boligspecialiseringen i 2013. På baggrund af den høje medarbejder- og kundetilfredshed, og den høje ordrebeholdning, så forventes vækstambitionerne og de økonomiske parametre også indfriet for 2018 og 2019. Ordrebeholdningen er høj og projekterne har et tilfredsstillende indtjeningsniveau, herunder med hensyntagen til risikostyring.

Forventningerne til 2018 og 2019 er, at JCN Bolig udbygger sin placering i segmentet lige under de største totalentreprenører i Danmark med en placering indenfor DK top 20 målt på omsætning.

Med indgangen til år 2018 er JCN Bolig blevet styrket markant organisatorisk således, at virksomheden er i stand til at løfte ordrebeholdningen til kundens tilfredshed.



Billede af direktionen samt hovedaktionær (fra venstre adm. direktør Flemming V.T. Rasmussen, salgs- og udviklingsdirektør Lars Adamsen, hovedaktionær Flemming Nielsen samt teknisk direktør Benny Maagaard).

Ledelsesberetning

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Selskabet vurderes ikke at have særlige risici udover almindelige forekommende risici for branchen.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Med udgangspunkt i ordrebeholdningen og budget for 2018 forventes der i 2018 et resultat før skat i niveauet DKK 30-35 mio.

Eksternt miljø

Selskabets aktiviteter påvirker ikke der eksterne miljø i væsentligt omfang.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

De 4 boligsegmenter

Referencemæssigt synliggør ordrebeholdningen i stadig højere grad styrkerne i boligspecialiseringen. JCN Bolig har aktuelle referencer indenfor alle segmenter af boligbyggeri BtB. Dvs. tæt/lav boliger, etageboliger, ungdomsboliger samt renovering af boliger som beskrevet herunder.

Ledelsesberetning

Segment: Ungdomsboliger

Byggeri af ungdomsboliger giver ofte muligheder for at tænke i industrialiserede løsninger. Det er specielt i koblingen mellem traditionelle håndværkerydelser og en industrialiseret tilgang til byggeriet, at JCN Bolig har sin force.

Vores ambitiøse mål er at gøre en forskel som specialist i BtB boligbyggeri. Det mål har vi opfyldt på 2 fronter. På selve byggeriet. Men også fordi vi inddrager de unge i byggeriet, når vi bygger ungdomsboliger. Vi mener ikke, man kan tillade sig at bygge ungdomsboliger – boliger til unge under uddannelse – uden selv at tage del i ansvaret med at uddanne de unge mennesker. Vi har indtil dato uddannet flere end 200 lærlinge inden for håndværkerfaget. Derudover inddrager vi sociale grupperinger i projekterne, som kan give dem en ny start på tilværelsen.



94 ungdomsboliger for Østjysk Bolig i Aarhus

202 ungdomsboliger for Kollegiekontoret i Aarhus



115 ungdomsboliger for Boligkontoret i Aarhus

Ledelsesberetning

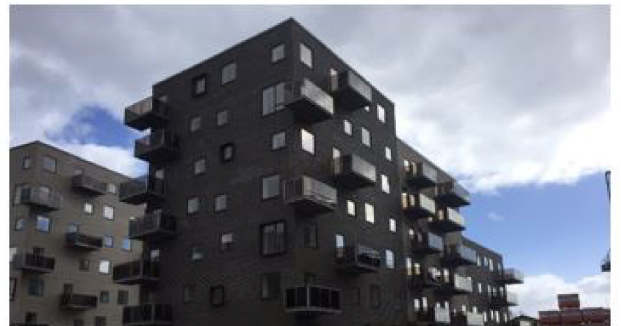
Segment: Etageboliger

Etageboliger var de første boliger, som JCN Bolig opførte. Historieskrivningen gik fra JCN til JCN Bolig. Fra blandet byggeri til specialistbyggeri med kun boliger BtB. Det første boligprojekt med PKA Pension var så udpræget en succes for både bygherre og JCN Bolig, at det gav troen på, at vi vitterligt kan noget unikt med vores boligspecialisering. Fra PKA Pension byggeriet er projekterne blevet rejst i det øvrige Aarhus, Østjylland og Sjælland. Samlet har vi taget ansvaret for opførelsen af mere end 2500 boliger.



146 etageboliger for PKA Pension i Aarhus

164 etageboliger for Innovater/NREP i Aarhus



85 almene boliger for Skanderborg Andelsboligforening i Skanderborg

190 blandede boliger for PKA Pension i Gellerup, Aarhus



Ledelsesberetning

Segment: Tæt/lav boliger

Ved tæt/lav projekter har vi mulighed for at blande de forskellige konstruktionsformer, som vi anvender til boligbyggeri. Vi kombinerer således alle former spændende fra de helt lette konstruktioner med træ og gips til stål og betonelementer. Det gør vi, fordi en bolig er en sammensætning af forskellige enheder såsom badeværelser, bærende facadevægge, skillevægge og altaner.

Kobler det visuelle med den byggetekniske forståelse, der både tager højde for driftsomkostninger, og ikke mindst skaber en bolig som giver værdi for både ejere og beboere i mange år fremover.



NYE – en ny bydel udenfor Aarhus udviklet af Tækker Group

Baseret på bæredygtighed og et socialt fællesskab



Et visionært projekt af visionære mennesker

Ledelsesberetning

Segment: Renovering af boliger

Vi har valgt aktivt at stå stærkt indenfor renovering af boliger, og vi er derfor stolte over, at vi er blevet udvalgt som vinder på de 2 første renoveringsprojekter i Gellerup – et af Danmarks største renoveringsprojekter. Og ikke mindst Danmarks mest ambitiøse renoveringsprojekt, som allerede har givet genlyd i de landsdækkende medier.

Renovering af boliger er et markedssegment hvor egenproduktionen hos JCN Bolig virkelig kommer til sin ret indenfor tømrer-, element- og betonfaget. Renoveringsprojekter er ikke så klart defineret og beskrevet som nybyggeri, så derfor hilses det i høj grad velkomment hos projektledelsen, at de kan trække på håndværksmæssige viden og bistand. Det oplever vi meget ofte.

Renovering af boliger er et fokusområde og en investering i et markedsområde for fremtiden. Vi tager det som en udtalt ære, at få ansvaret som totalentreprenør på de 2 første pilotprojekter i Gellerup, som skal definere byggeriet af de efterfølgende 20 boligejendomme. Det første projekt med ”Den gyldne port”, og det andet projekt med åbning af enden af bygningen, så der skabes attraktive boliger med udsigt over Brabrand søen.



Projekt B4, hvor en boligejendom gennembrydes, og udformes med ”Den gyldne port”.

Et nyt vartegn for Aarhus med reference til Triumfbuen i Paris.

Projekt B7 med etablering af udsigt over Brabrand søen.



Renovering er egenproduktionens styrke!

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		39.887.081	33.426.161
Distributionsomkostninger		-480.622	-1.272.583
Administrationsomkostninger	1	<u>-17.402.730</u>	<u>-15.917.023</u>
Resultat af ordinær primær drift		22.003.729	16.236.555
Resultat før finansielle poster		22.003.729	16.236.555
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	231.626	-500.000
Finansielle indtægter	3	308.035	1.191.440
Finansielle omkostninger	4	<u>-2.432.277</u>	<u>-1.838.769</u>
Resultat før skat		20.111.113	15.089.226
Skat af årets resultat	5	<u>-4.582.632</u>	<u>-3.289.124</u>
Årets resultat		<u>15.528.481</u>	<u>11.800.102</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		10.430.289	11.211.705
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.886.932	3.588.078
Indretning af lejede lokaler		183.737	274.421
Materielle anlægsaktiver	6	15.500.958	15.074.204
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	1
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	1.912.786	1.912.786
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	30.000	30.000
Deposita	9	139.570	136.166
Finansielle anlægsaktiver		2.082.356	2.078.953
Anlægsaktiver		17.583.314	17.153.157
Råvarer og hjælpematerialer		312.892	158.473
Færdigvarer og handelsvarer		1.349.872	1.628.035
Varebeholdninger		1.662.764	1.786.508
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.783.487	19.551.218
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	1.927.147	14.724.599
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		204.999	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.960.000	483.781
Andre tilgodehavender		1.695.315	3.324.396
Periodeafgrænsningsposter	11	359.242	264.285
Tilgodehavender		44.930.190	38.348.279
Likvide beholdninger	12	42.909.924	31.373.243
Omsætningsaktiver		89.502.878	71.508.030
Aktiver		107.086.192	88.661.187

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.436.000	1.436.000
Overført resultat		32.387.767	24.471.154
Foreslået udbytte for regnskabsåret		7.800.000	5.900.000
Egenkapital	13	41.623.767	31.807.154
Hensættelse til udskudt skat	14	124.000	210.000
Hensatte forpligtelser		124.000	210.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.209.015	5.629.680
Leasingforpligtelser		906.857	1.344.970
Langfristede gældsforpligtelser	15	6.115.872	6.974.650
Gæld til realkreditinstitutter	15	414.168	401.000
Leasingforpligtelser	15	438.114	461.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.621.437	20.584.382
Igangværende arbejder for fremmed regning, forpligtelser	10	22.796.915	13.984.464
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	45.038
Selskabsskat		343.751	3.264.217
Anden gæld	16	7.608.168	10.928.445
Kortfristede gældsforpligtelser		59.222.553	49.669.383
Gældsforpligtelser		65.338.425	56.644.033
Passiver		107.086.192	88.661.187
Resultatdisponering	17		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18		
Nærtstående parter	19		
Anvendt regnskabspraksis	22		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.436.000	24.471.154	5.900.000	31.807.154
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.900.000	-5.900.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	994.151	0	994.151
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-752.956	0	-752.956
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-53.063	0	-53.063
Årets resultat	0	7.728.481	7.800.000	15.528.481
Egenkapital 31. december	1.436.000	32.387.767	7.800.000	41.623.767

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		15.528.481	11.800.102
Reguleringer	20	8.156.070	6.390.566
Ændring i driftskapital	21	6.312.254	6.497.135
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		29.996.805	24.687.803
Renteindbetalinger og lignende		308.035	855.583
Renteudbetalinger og lignende		-2.432.273	-1.849.550
Pengestrømme fra ordinær drift		27.872.567	23.693.836
Betalt selskabsskat		-7.642.161	-249.270
Pengestrømme fra driftsaktivitet		20.230.406	23.444.566
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.555.274	-2.167.597
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-3.404	-3.321
Salg af materielle anlægsaktiver		447.697	1.283.909
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		231.627	3.823.320
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.879.354	2.936.311
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-407.497	-400.064
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-461.836	-753.925
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-45.038	-1.081.887
Betalt udbytte		-5.900.000	-8.250.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-6.814.371	-10.485.876
Ændring i likvider		11.536.681	15.895.001
Likvider 1. januar		31.373.243	15.754.922
Kursregulering omsætningsværdipapirer		0	-276.680
Likvider 31. december		42.909.924	31.373.243
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		42.909.924	31.373.243
Likvider 31. december		42.909.924	31.373.243

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	32.558.169	30.357.292
Pensioner	3.884.480	3.519.906
Andre omkostninger til social sikring	951.566	1.010.268
Andre personaleomkostninger	138.444	612.137
	37.532.659	35.499.603
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	25.310.639	24.510.378
Administrationsomkostninger	12.222.020	10.989.225
	37.532.659	35.499.603
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	71	69
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	231.626	0
Tab ved salg af kapitalandele	0	-500.000
	231.626	-500.000
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	900.000
Renteindtægter associerede virksomheder	42.866	15.512
Andre finansielle indtægter	265.169	275.928
	308.035	1.191.440
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.432.268	1.827.986
Valutakurstab	9	10.783
	2.432.277	1.838.769

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	4.743.750	3.264.217
Årets udskudte skat	-86.000	47.094
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-22.055	0
	4.635.695	3.311.311
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	4.582.632	3.289.124
Skat af egenkapitalbevægelser	53.063	22.187
	4.635.695	3.311.311

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	14.123.293	6.495.382	453.420
Tilgang i årets løb	0	2.555.274	0
Afgang i årets løb	0	-1.104.699	0
Kostpris 31. december	14.123.293	7.945.957	453.420
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.911.588	2.907.304	178.999
Årets afskrivninger	781.416	1.052.646	90.684
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-900.925	0
Ned- og afskrivninger 31. december	3.693.004	3.059.025	269.683
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.430.289	4.886.932	183.737
Heraf finansielle leasingaktiver	0	1.149.770	0

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1	1.500.001
Afgang i årets løb	-1	-1.500.000
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>1</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>1</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Vestereng ApS under frivillig likvidation	Vildbjerg	50.000	100%	0	0

	2017 DKK	2016 DKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	<u>1.912.786</u>	<u>1.912.786</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.912.786</u>	<u>1.912.786</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Projektselskabet Gårslev ApS	Vildbjerg	250.002	25%	6.559.018	-168.269

Noter til årsregnskabet

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piper og kapital- andele DKK	Deposita DKK
Kostpris 1. januar	30.000	136.166
Tilgang i årets løb	0	3.404
Kostpris 31. december	30.000	139.570
Regnskabsmæssig værdi 31. december	30.000	139.570

10 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2017 DKK	2016 DKK
Salgsværdi af igangværende arbejder	322.254.360	273.719.169
Modtagne acontobetalinge	-343.124.128	-272.979.034
	-20.869.768	740.135
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	1.927.147	14.724.599
Modtagne forudbetalinger under passiver	-22.796.915	-13.984.464
	-20.869.768	740.135

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnemeter og renter.

12 Likvide beholdninger

I posten "Likvide beholdninger" er indeholdt DKK 4.166.750, der er rådighedsbegrænset

13 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.436 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
14 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	210.000	162.906
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-86.000	47.094
Hensættelse til udskudt skat 31. december	124.000	210.000

15 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	3.571.796	4.024.163
Mellem 1 og 5 år	1.637.219	1.605.517
Langfristet del	5.209.015	5.629.680
Inden for 1 år	414.168	401.000
	5.623.183	6.030.680

Leasingforpligtelser

Mellem 1 og 5 år	906.857	1.344.970
Langfristet del	906.857	1.344.970
Inden for 1 år	438.114	461.837
	1.344.971	1.806.807

Noter til årsregnskabet

16 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Forpligtelser	752.956	994.151

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalen udløber 30. juni 2021. I aftalerne byttes en variabelt rente med en fast rente på 3,58%. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK 752.956.

17 Resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	7.800.000	5.900.000
Overført resultat	<u>7.728.481</u>	<u>5.900.102</u>
	<u>15.528.481</u>	<u>11.800.102</u>

18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.430.289	11.211.705
---	------------	------------

Leje- og leasingforpligtelser

Huslejelejeforpligtelser med uopsigelighed frem til 30. september 2018, uopsigelighedsperiode herefter på 9 mdr., med en årlig leje på

279.141	272.332
---------	---------

Kautions- og garantiforpligtelser

På vegne af selskabet har kreditinstitut og forsikringsselskaber stillet garantier overfor leverandører og kunder på

135.557.172	79.236.346
-------------	------------

Noter til årsregnskabet

18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Stengren Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

19 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Bestyrelsesformand Flemming Skov Nielsen (Flertallet af stemmerettigheder)

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Stengren Holding ApS

Vildbjerg

20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-308.035	-1.191.440
Finansielle omkostninger	2.432.277	1.838.769
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	1.680.822	1.954.113
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-231.626	500.000
Skat af årets resultat	4.582.632	3.289.124
	<u>8.156.070</u>	<u>6.390.566</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	123.743	-1.513.894
Ændring i tilgodehavender	-6.581.913	-4.208.553
Ændring i leverandører m.v.	12.529.229	12.127.822
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	241.195	91.760
	<u>6.312.254</u>	<u>6.497.135</u>

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JCN Bolig A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasing-

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

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

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

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 "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger m.v. samt drift, administration og ledelse.

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger i form af gager til salgs- og distributionspersonale, reklame- og markedsføringsomkostninger samt autodrift og afskrivninger m.v.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 Stengren Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	15 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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.

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Likviditetsgrad

$$\frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristet gæld}}$$