
Danhaus Production A/S

Skagerrakvej 8, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 19 27 07 42

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /5 2018

Johannes W. Schmith
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 15

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 2. maj 2018

Direktion

Johannes W. Schmith
adm. direktør

Bestyrelse

Hans-Werner Erben
formand

Bastian Erben

Johannes W. Schmith

Boris Erben

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Danhaus Production A/S

Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Danhaus Production A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 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.

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 koncernregnskabet og 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 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 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 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 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 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 med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og 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 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 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 2. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

Selskabsoplysninger

Selskabet	Danhaus Production A/S Skagerrakvej 8 6715 Esbjerg N CVR-nr.: 19 27 07 42 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Esbjerg
Bestyrelse	Hans-Werner Erben, formand Bastian Erben Johannes W. Schmith Boris Erben
Direktion	Johannes W. Schmith
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
Advokat	Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius Torvet 1 6700 Esbjerg Focus Advokater P/S Englandsgade 25 5000 Odense C
Pengeinstitut	Sydbank A/S Kongensgade 62 6701 Esbjerg

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	42.556	54.163	35.411	34.727	28.801
Resultat af ordinær primær drift	-141	9.835	-2.791	1.551	-1.254
Resultat af finansielle poster	2.219	9.995	5.924	1.957	-979
Årets resultat	2.662	15.221	2.959	2.465	514
Balance					
Balancesum	140.184	126.509	112.122	79.657	84.852
Egenkapital	53.180	60.530	45.309	42.271	39.806
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-4.604	4.502	-19.960	-832	-12.611
- investeringsaktivitet	5.377	7.687	-3.010	997	-2.519
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.500	-808	-569	-453	-2.742
- finansieringsaktivitet	19.944	-7.609	5.580	-8.712	1.392
Årets forskydning i likvider	20.717	4.580	-17.390	-8.547	-13.738
Antal medarbejdere	78	84	77	69	60
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	37,9%	47,8%	40,4%	53,1%	46,9%
Forrentning af egenkapital	4,7%	28,8%	6,8%	6,0%	1,3%

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

Ved ændring af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2013. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktivitet omfatter produktion af byggesæt, komponenter og elementer, og herefter salg til tredjemand. Byggesæt, komponenter og elementer bruges til beboelseshuse, ejendomme samt projekter til det danske marked, tyske marked samt russiske marked og opføres senere til færdigt byggeri til slutbrugere i de respektive lande.

Koncernen drives via de fuldt ejede selskaber: Danhaus Production A/S, Danhaus Bolig A/S, Danhaus Bolig Projekt A/S, Danhaus Bolig Projekt Sjælland A/S, Selskabet af 01.11.1995 A/S samt Danhaus Element Montage ApS.

Koncernen har valgt at dele aktiviteterne op i forskellige selskaber, så vi fokuseret kan arbejde med udviklingen af de forskellige aktiviteter og dermed vækste og optimere selskaberne.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på TDKK 2.662, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på TDKK 53.180.

Koncernen har de seneste år udviklet flere boligprojekter over hele landet, hvilket har bidraget positivt til koncernens vækst i både aktivitetsniveau og indtjening.

Samlet set er resultat for 2017 tilfredsstillende.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Ledelsen vurderer, at virksomheden ikke er påvirket af særlige risici, udover de almindelige risici i brachen.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer et positivt resultat og en positiv udvikling i det kommende år. Der er en øget efterspørgsel efter koncernens produkter.

Koncernen har bl.a. langsigtede investeringer indenfor projekter. Nogle projekter er på nuværende tidspunkt igangsat og vil påvirke resultatet positivt i 2018 og 2019.

I tæt samarbejde med DTU arbejdes der ligeledes på at udvikle elementer, der lever op til enhver tid gældende bygningsreglementer, så koncernen altid er klar til at leve op til de nye bestemmelser.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar

Selskabets aktiviteter påvirker positivt det eksterne miljø i væsentligt omfang. Ledelsen er generelt opmærksom på at indføre forbedringer, som skåner miljøet.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 - samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2017 - er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017	2016	2017	2016
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste		42.556	54.163	23.678	26.830
Personaleomkostninger	1	-40.935	-42.067	-24.418	-24.388
Resultat før afskrivninger		1.621	12.096	-740	2.442
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.762	-2.261	-1.749	-1.607
Resultat før finansielle poster		-141	9.835	-2.489	835
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	4.839	14.698
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.644	10.631	0	0
Finansielle indtægter	3	494	579	294	131
Finansielle omkostninger	4	-919	-1.215	-585	-363
Resultat før skat		2.078	19.830	2.059	15.301
Skat af årets resultat	5	584	-4.609	603	-135
Årets resultat		2.662	15.221	2.662	15.166

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Grunde og bygninger		23.035	23.399	23.035	23.399
Produktionsanlæg og maskiner		1.056	1.097	1.056	1.097
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.267	1.051	836	701
Materielle anlægsaktiver	6	25.358	25.547	24.927	25.197
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	25.878	26.960
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	12.514	16.725	0	0
Finansielle anlægsaktiver		12.514	16.725	25.878	26.960
Anlægsaktiver		37.872	42.272	50.805	52.157
Varebeholdninger	9	14.850	11.384	6.990	7.796
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.425	3.519	579	367
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	35.537	33.462	1.970	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.113	1.839	44.262	26.473
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		20.016	18.253	0	0
Andre tilgodehavender		2.181	1.785	422	851
Periodeafgrænsningsposter	11	1.631	1.136	545	246
Tilgodehavender		66.903	59.994	47.778	27.937
Likvide beholdninger		20.559	12.859	3.574	7
Omsætningsaktiver		102.312	84.237	58.342	35.740
Aktiver		140.184	126.509	109.147	87.897

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		50.094	50.094	50.094	50.094
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.290	11.781	0	0
Overført resultat		-2.204	-11.357	3.086	424
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	9.933	0	9.933
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		53.180	60.451	53.180	60.451
Minoritetsinteresser		0	79	0	0
Egenkapital		53.180	60.530	53.180	60.451
Hensættelse til udskudt skat	13	3.447	4.031	1.629	1.664
Hensatte forpligtelser		3.447	4.031	1.629	1.664
Gæld til realkreditinstitutter		14.884	15.942	14.884	15.942
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.711	0	29.711	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	44.595	15.942	44.595	15.942

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2017	2016	2017	2016
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	14	1.040	1.014	1.040	1.014
Kreditinstitutter		2.040	15.057	2.039	2.799
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.599	3.921	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.106	19.056	3.223	3.281
Igangværende arbejder for fremmed regning, forpligtelser	10	0	0	0	147
Gæld til tilknyttede virksomheder	14	0	0	175	45
Gæld til associerede virksomheder		1.277	0	0	0
Anden gæld		8.900	6.958	3.266	2.554
Kortfristede gældsforpligtelser		38.962	46.006	9.743	9.840
Gældsforpligtelser		83.557	61.948	54.338	25.782
Passiver		140.184	126.509	109.147	87.897
Resultatdisponering	12				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Anvendt regnskabspraksis	19				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	50.094	11.781	-11.357	9.933	60.451	79	60.530
Kontant kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0	-79	-79
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-9.933	-9.933	0	-9.933
Årets resultat	0	-6.491	9.153	0	2.662	0	2.662
Egenkapital 31. december	50.094	5.290	-2.204	0	53.180	0	53.180

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	50.094	0	424	9.933	60.451	0	60.451
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-9.933	-9.933	0	-9.933
Årets resultat	0	0	2.662	0	2.662	0	2.662
Egenkapital 31. december	50.094	0	3.086	0	53.180	0	53.180

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017 TDKK	2016 TDKK
Årets resultat		2.662	15.221
Reguleringer	15	-1.137	-3.613
Ændring i driftskapital	16	-5.704	-6.468
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-4.179	5.140
Renteindbetalinger og lignende		494	579
Renteudbetalinger og lignende		-919	-1.217
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-4.604	4.502
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.500	-808
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-2.328	0
Salg af materielle anlægsaktiver		22	95
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		49	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		9.134	8.400
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		5.377	7.687
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.032	-1.014
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-6.595
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		29.711	0
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		1.277	0
Minoritetsinteresser		-79	0
Betalt udbytte		-9.933	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		19.944	-7.609
Ændring i likvider		20.717	4.580
Likvider 1. januar		-2.198	-6.778
Likvider 31. december		18.519	-2.198
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		20.559	12.859
Kassekredit		-2.040	-15.057
Likvider 31. december		18.519	-2.198

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	34.561	35.415	20.176	20.183
Pensioner	3.979	4.039	2.801	2.756
Andre omkostninger til social sikring	641	740	426	486
Andre personaleomkostninger	1.754	1.873	1.015	963
	40.935	42.067	24.418	24.388
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	78	84	54	54
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.947	2.270	1.771	1.612
Gevinst og tab ved afhændelse	-185	-9	-22	-5
	1.762	2.261	1.749	1.607
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	256	131
Renteindtægter associerede virksomheder	358	339	0	0
Andre finansielle indtægter	136	240	38	0
	494	579	294	131

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	574	0	304	8
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	36	0	0
Andre finansielle omkostninger	345	1.179	281	355
	919	1.215	585	363

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	1.944	3.413	0	0
Årets udskudte skat	-2.528	1.196	-603	135
	-584	4.609	-603	135

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	46.056	20.707	3.040
Tilgang i årets løb	777	21	954
Afgang i årets løb	0	0	-197
Kostpris 31. december	46.833	20.728	3.797
Ned- og afskrivninger 1. januar	22.657	19.612	1.989
Årets afskrivninger	1.141	60	650
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-109
Ned- og afskrivninger 31. december	23.798	19.672	2.530
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.035	1.056	1.267

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	28.620	24.620
Tilgang i årets løb	5.040	4.000
Kostpris 31. december	<u>33.660</u>	<u>28.620</u>
Værdireguleringer 1. januar	-1.660	-13.358
Årets resultat	4.878	14.698
Udbytte til moderselskabet	-11.000	-3.000
Værdireguleringer 31. december	<u>-7.782</u>	<u>-1.660</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>25.878</u>	<u>26.960</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Danhaus Bolig A/S	Esbjerg	1.100.000	100%
Selskabet af 01.11.1995 A/S	Esbjerg	2.000.000	100%
Danhaus Bolig Projekt A/S	Esbjerg	500.000	100%
Danhaus Bolig Projekt Sjælland A/S	Esbjerg	500.000	100%
Danhaus Element Montage ApS	Esbjerg	50.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	4.944	4.944	0	0
Tilgang i årets løb	2.330	0	0	0
Afgang i årets løb	-50	0	0	0
Kostpris 31. december	<u>7.224</u>	<u>4.944</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	11.780	9.550	0	0
Årets resultat	2.644	10.631	0	0
Modtagne udbytter	-9.134	-8.400	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>5.290</u>	<u>11.781</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.514</u>	<u>16.725</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Fredensborgparken P/S	Varde	40%
Komplementarselskabet af 5/12 2012 Århus ApS	Varde	40%
Råhavevej ApS	Varde	40%
Strandparken Sædding P/S	Varde	40%
Komplementarselskabet 23.10.14 ApS	Varde	40%
Gudenåskrænten ApS	Varde	50%
Komplementarselskabet 26.03.15 ApS	Varde	40%
Byudvikling Sjælland P/S	Varde	40%
Rønnevangen ApS	Varde	45%
Kajerød Invest A/S	Varde	25%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
9 Varebeholdninger				
Råvarer og hjælpematerialer	5.896	5.406	5.896	5.406
Varer under fremstilling	1.094	2.390	1.094	2.390
Færdigvarer og handelsvarer	7.860	3.588	0	0
	14.850	11.384	6.990	7.796
10 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af igangværende arbejder	119.983	128.627	22.761	18.796
Modtagne acontobetalinge	-84.446	-95.165	-20.791	-18.943
	35.537	33.462	1.970	-147
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	35.537	33.462	1.970	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	0	0	0	-147
	35.537	33.462	1.970	-147
11 Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.				
12 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	9.933	0	9.933
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-6.491	2.231	0	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	0	55	0	0
Overført resultat	9.153	3.002	2.662	5.233
	2.662	15.221	2.662	15.166

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
13 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	4.031	-578	1.664	1.516
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-2.528	1.196	-603	135
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	1.944	3.413	568	13
Hensættelse til udskudt skat 31. december	3.447	4.031	1.629	1.664

14 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	10.720	11.849	10.720	11.849
Mellem 1 og 5 år	4.164	4.093	4.164	4.093
Langfristet del	14.884	15.942	14.884	15.942
Inden for 1 år	1.040	1.014	1.040	1.014
	15.924	16.956	15.924	16.956

Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	29.711	0	29.711	0
Langfristet del	29.711	0	29.711	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	175	45
	29.711	0	29.886	45

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-494	-579
Finansielle omkostninger	919	1.215
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	1.666	1.773
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.644	-10.631
Skat af årets resultat	-584	4.609
	-1.137	-3.613
16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-3.466	1.016
Ændring i tilgodehavender	-6.909	-15.365
Ændring i leverandører m.v.	4.671	7.881
	-5.704	-6.468

Noter til årsregnskabet

17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	23.035	23.399	23.035	23.399
Selskabet har afgivet pantsætningsforbud i ejendommen Skagerrakvej 8, Esbjerg overfor pengeinstitut.				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Selskabet har stillet virksomhedspant på TDKK 2.000 i driftsmidler, varelager og tilgodehavender samt immaterielle rettigheder til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	0	0	16.178	25.564
Selskabet har stillet ejerpantebrev på TDKK 5.000 i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på	0	0	23.035	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Koncernen har stillet virksomhedspant på TDKK 12.000 i driftsmidler, varelager og tilgodehavender samt immaterielle rettigheder til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	16.896	26.970	0	0
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for 1 år	606	724	66	229
Mellem 1 og 5 år	1.381	1.117	0	66
	1.987	1.841	66	295

Noter til årsregnskabet

17 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 i koncernen udgør TDKK 0. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Koncernen har afgivet arbejdsgarantier på TDKK 410 pr. 31.12.2017. Koncernen har et rammebeløb på TDKK 1.000.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabers mellemværende med pengeinstitut, dog maks TDKK 1.000. Koncernen har en samlet kreditramme på TDKK 30.000. Koncernen har pr. 31.12.2017 et nettoindestående på TDKK 6.879 og et indestående på deponerings- og sikringskonti pr. 31.12.2017 på TDKK 9.900.

Koncernen har sædvanlige garantiforpligtelser for udført arbejde.

Koncernen er part i tvister, som ikke forventes at medføre væsentlige omkostninger til koncernen.

Noter til årsregnskabet

18 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Johannes W. Schmith	Direktør, bestyrelsesmedlem og kapitalejer
Hans-Werner Erben	Bestyrelsesformand og kapitalejer
Bastian Erben	Bestyrelsesmedlem og kapitalejer
Boris Erben	Bestyrelsesmedlem og kapitalejer

Transaktioner

Der har, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, ikke været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter i året.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Danhaus GmbH, Heideiland-Ost 7, 24976 Flensburg-Handewitt, Tyskland
JAWS Holding ApS, Ørskovbakken 75, 7400 Herning

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danhaus Production 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.

Koncern- og årsregnskab for 2017 er aflagt i TDKK.

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.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Danhaus Production A/S 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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelserne, 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 koncernens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens 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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 koncernen.

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 koncernen. 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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Omkostninger vedrørende reklamationer fra kunder, der ikke kan viderefaktureres til underleverandører, udgiftsføres i takt med modtagelse og godkendelse af krav.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. 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.

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

Bygninger	20-30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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 materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 posterne "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 eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

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

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 leasing og forsikringspræmier.

Egenkapital

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens 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" og "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad

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

Forrentning af egenkapital

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