
eurodan-huse a/s

Skånevej 15, 6230 Rødekro

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 19 72 39 41

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/6 2018

Michael Bach Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 10

Balance 30. april 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for eurodan-huse 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. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 28. juni 2018

Direktion

Thomas Dahl
adm. direktør

Rasmus Rudebeck Dahl

Ole Brink Jensen

Henrik Bornø

Michael Beck

Bestyrelse

Hans Jørgen Cornett
formand

Niels Christian Dahl

Ole Walbom

Morten Holst Boye

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i eurodan-huse a/s

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for eurodan-huse a/s for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Trekantområdet, den 28. juni 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild
statsautoriseret revisor
mne33262

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

Selskabsoplysninger

Selskabet

eurodan-huse a/s
Skånevej 15
6230 Rødekro

Telefon: 70 23 73 88

Telefax: 74 69 43 75

E-mail: salg@eurodan-huse.dk

Hjemmeside: www.eurodan-huse.dk

CVR-nr.: 19 72 39 41

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Hjemstedskommune: Aabenraa

Bestyrelse

Hans Jørgen Cornett, formand

Niels Christian Dahl

Ole Walbom

Morten Holst Boye

Direktion

Thomas Dahl

Rasmus Rudebeck Dahl

Ole Brink Jensen

Henrik Bornø

Michael Beck

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herredsvej 32

7100 Vejle

Hoved- og nøgletal

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

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	761.279	758.559	553.933	429.301	381.420
Bruttofortjeneste	155.556	141.953	100.674	75.636	58.657
Resultat af ordinær primær drift	40.450	48.384	19.640	11.581	-5.164
Resultat af finansielle poster	-1.262	-1.617	-1.471	-1.819	-3.145
Årets resultat	31.618	37.651	15.764	10.035	-5.475
Balance					
Balancesum	497.868	367.082	287.329	167.866	172.870
Egenkapital	108.966	88.240	70.473	74.609	64.516
Investering i materielle anlægsaktiver	4.422	3.713	-9.477	2.717	221
Antal medarbejdere	177	155	134	114	133
Nøgletal i %					
Bruttomargin	20,4%	18,7%	18,2%	17,6%	15,4%
Overskudsgrad	5,5%	6,6%	3,9%	3,4%	-1,0%
Afkastningsgrad	8,4%	13,6%	7,6%	8,6%	-2,2%
Soliditetsgrad	21,9%	24,0%	24,5%	44,4%	37,3%
Forrentning af egenkapital	32,1%	47,4%	21,7%	14,4%	-9,9%

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i salg og produktion af parcelhuse og ejendomme op til 2 etager. Aktiviteterne foregår overalt i Danmark.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på TDKK 31.618, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på TDKK 108.966.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Fokus er fortsat på det langsigtede arbejde, med udvikling af interne processer og udvikling af produkter, så vi kan tilbyde markedets bedste produkt til vore kunder.

Med eurodan TOTAL, hvor vi bl.a. kan tilbyde kunderne at finansiere deres byggegrund, således den først betales ved indflytning, har vi skubbet til markedet og været med til at give kunderne en mere enkel proces samt givet større tryghed. Vi er branchens eneste landsdækkende aktør som tilbyder den vare til kunderne. Interessen er fortsat stor og forventes at stige over de næste par år.

Balancen er øget betragteligt. Dette skyldes primært øget aktivitet samt indførelsen af eurodan TOTAL, som dog er dækket af garantier.

Årets resultat er bedre end forventet og anses som tilfredsstillende. Resultatet af driften er i regnskabsåret bedre end sidste år, dog var sidste års resultat ekstraordinært positivt påvirket af salg af grunde. Endvidere er årets resultat påvirket af en række større investeringer, både på personalesiden samt åbning af nye showrooms. Alt sammen investeringer der styrker os fremadrettet og gør os i stand til fortsat vækst.

Kapitalberedskabet

Det er ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er fuldt tilstrækkeligt til at kunne opretholde det forventede aktivitetsniveau.

Ledelsesberetning

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Selskabet er ikke vidende om særlige forretningsmæssige risici ud over den generelle usikkerhed i markedets udvikling.

Selskabets beholdning af grunde og udstillingshuse er anskaffet som led i selskabets langsigtede strategi. Liggetiden for de enkelte aktiver kan variere, men det er ledelsens fortsatte vurdering, at en afvikling af disse aktiver i overensstemmelse med selskabets praksis og forventninger - med den usikkerhed, der kan være i en senere nettorealisationsværdi - i al væsentlighed vil kunne ske til værdier, der er højere end anskaffelsesprisen eller nedskrevet værdi herfor.

Finansielle risici

Selskabet betragter ikke sine engagementer eller den daglige drift som påvirket i særlig grad af specifikke finansielle risici udover den for byggevirksomheder generelle afsætnings- og omkostningsrelaterede påvirkning, der måtte komme fra bl.a. det finansielle marked. Koncernen vil fastholde politikken med en simpel koncernstruktur uden små selvstændige byggeselskaber, og hvor moderselskabet er placeret i Danmark.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet forventer en fortsat positiv udvikling af resultatet og går ind i det nye regnskabsår med en acceptabel ordrebeholdning. Der forventes på den baggrund en positiv udvikling af resultatet for det kommende år.

Videnressourcer

Selskabet har fortsat sin opbygning af en stærkere viden og ekspertise indenfor området udvikling og tilpasning af selskabets produktsortiment, ligesom der løbende arbejdes med rationaliseringstiltag rettet mod såvel produktionen som administrationen. Der videreudvikles fortsat et produktsortiment, der muliggør en mere rationel produktion, og samarbejdet med selskabets leverandører er øget, så der i samarbejde udvikles og derved sammen opnås konkurrencemæssige fordele.

Lovpligtig redegørelse vedrørende samfundsansvar - jævnfør ÅRL § 99a

Selskabet har ingen politikker for samfundsansvar.

Ledelsesberetning

Lovpligtig redegørelse vedrørende ansættelsespolitik samt måltal – jævnfør ÅRL § 99b

Ansættelsespolitik for bestyrelse og ledende medarbejdere

Vi er som virksomhed bevidste om den værdi diversitet, inklusiv ligelig kønsfordeling kan skabe. Vores ansættelses- og personalepolitikker understøtter denne værdi ved at ansætte de bedst fagligt kvalificerede bestyrelsesmedlemmer, ledere og øvrige medarbejdere uanset køn, race og religion.

Bestyrelsen blev genvalgt ved seneste generalforsamling og vil have kønssammensætningen for øje i de kommende år og arbejde for, at kvindelige kandidater identificeres. I forhold til rekruttering til såvel bestyrelse som til interne ledelsesniveauer inviterer vi derfor, så vidt muligt, kandidater af begge køn til jobsamtale i forbindelse med nyansættelser.

Målsætning og status

eurodan-huses bestyrelse består på nuværende tidspunkt af 4 medlemmer, der alle er mænd. Det er vores målsætning at få et kvindeligt bestyrelsesmedlem senest i 2020. På nuværende tidspunkt er 22 procent afeurodan-huses ledende medarbejdere kvinder. Vi håber mindst at fastholde andelen af kvinder i 2019.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
Nettoomsætning		761.279	758.559
Produktionsomkostninger	2	-605.723	-616.606
Bruttoresultat		155.556	141.953
Distributionsomkostninger	2	-49.011	-42.304
Administrationsomkostninger	2	-66.095	-51.265
Resultat af ordinær primær drift		40.450	48.384
Andre driftsindtægter		1.434	1.541
Resultat før finansielle poster		41.884	49.925
Finansielle indtægter	3	2.966	348
Finansielle omkostninger	4	-4.228	-1.965
Resultat før skat		40.622	48.308
Skat af årets resultat	5	-9.004	-10.657
Årets resultat		31.618	37.651

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.555	11.389
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	11.555	11.389
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		3.107	3.262
Andre tilgodehavender		1.515	1.088
Finansielle anlægsaktiver	7	4.622	4.350
Anlægsaktiver		16.177	15.739
Varebeholdninger		87.978	73.988
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.479	30.958
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	172.740	153.063
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.306	2.259
Andre tilgodehavender	9	172.556	73.485
Periodeafgrænsningsposter	10	6.784	4.673
Tilgodehavender		385.865	264.438
Likvide beholdninger		7.848	12.917
Omsætningsaktiver		481.691	351.343
Aktiver		497.868	367.082

Balance 30. april

Passiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		544	544
Overført resultat		102.422	76.696
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.000	11.000
Egenkapital		108.966	88.240
Hensættelse til udskudt skat	12	5.852	5.609
Andre hensættelser	13	6.618	6.081
Hensatte forpligtelser		12.470	11.690
Gæld til realkreditinstitutter		5.507	5.715
Leasingforpligtelser		8.006	6.642
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.415	1.491
Langfristede gældsforpligtelser	14	14.928	13.848
Gæld til realkreditinstitutter	14	209	201
Kreditinstitutter		189.776	98.148
Leasingforpligtelser	14	1.816	1.474
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.769	9.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser		141.608	112.851
Gæld til tilknyttede virksomheder	14	76	74
Selskabsskat		8.785	9.666
Anden gæld	15	16.465	21.230
Kortfristede gældsforpligtelser		361.504	253.304
Gældsforpligtelser		376.432	267.152
Passiver		497.868	367.082
Begivenheder efter balancedagen	1		
Resultatdisponering	11		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16		
Nærtstående parter	17		
Anvendt regnskabspraksis	18		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	TDKK	resultat	året	TDKK
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	544	76.696	11.000	88.240
Betalt ordinært udbytte	0	0	-11.000	-11.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	139	0	139
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-31	0	-31
Årets resultat	0	25.618	6.000	31.618
Egenkapital 30. april	544	102.422	6.000	108.966

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Medarbejderforhold

	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK
Lønninger	98.294	85.296
Pensioner	2.273	2.032
Andre omkostninger til social sikring	1.710	1.506
Andre personaleomkostninger	781	559
	103.058	89.393

Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:

Produktionsomkostninger	22.961	20.366
Distributionsomkostninger	36.833	32.937
Administrationsomkostninger	43.264	36.090
	103.058	89.393

Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:

Direktion	9.853	8.199
Bestyrelse	294	365
	10.147	8.564

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	177	155
---	------------	------------

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	142	151
Andre finansielle indtægter	2.824	197
	2.966	348

Noter til årsregnskabet

	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	28	32
Andre finansielle omkostninger	4.200	1.933
	4.228	1.965
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.786	9.993
Årets udskudte skat	244	696
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5	0
	9.035	10.689
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	9.004	10.657
Skat af egenkapitalbevægelser	31	32
	9.035	10.689
6 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	Indretning af le- jede lokaler TDKK
Kostpris 1. maj	19.204	551
Tilgang i årets løb	4.422	0
Afgang i årets løb	-2.056	0
Kostpris 30. april	21.570	551
Ned- og afskrivninger 1. maj	7.815	551
Årets afskrivninger	3.460	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-1.260	0
Ned- og afskrivninger 30. april	10.015	551
Regnskabsmæssig værdi 30. april	11.555	0
Heraf finansielle leasingaktiver	9.291	0

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	1.998	1.794
Distributionsomkostninger	879	551
Administrationsomkostninger	583	674
	3.460	3.019

7 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. maj	3.262	1.088
Tilgang i årets løb	0	427
Afgang i årets løb	-155	0
Kostpris 30. april	3.107	1.515
Regnskabsmæssig værdi 30. april	3.107	1.515

8 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2018	2017
	TDKK	TDKK
Salgsværdi af igangværende arbejder	244.001	208.314
Modtagne accontobetalinge	-71.261	-55.251
	172.740	153.063

9 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender udgøres primært af udlån vedrørende Eurodan TOTAL.

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende løn, forsikringer og renter.

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	TDKK	TDKK
11 Resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	0	20.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.000	11.000
Overført resultat	25.618	6.651
	<u>31.618</u>	<u>37.651</u>
12 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. maj	5.609	4.912
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	243	697
Hensættelse til udskudt skat 30. april	<u>5.852</u>	<u>5.609</u>
13 Andre hensættelser		
Garantiforpligtelser på afsluttede sager	5.977	5.440
Øvrige hensættelser	641	641
	<u>6.618</u>	<u>6.081</u>

Noter til årsregnskabet

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:

	2018 TDKK	2017 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.647	4.856
Mellem 1 og 5 år	860	859
Langfristet del	5.507	5.715
Inden for 1 år	209	201
	5.716	5.916
Leasingforpligtelser		
Mellem 1 og 5 år	8.006	6.642
Langfristet del	8.006	6.642
Inden for 1 år	1.816	1.474
	9.822	8.116
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	1.097	1.179
Mellem 1 og 5 år	318	312
Langfristet del	1.415	1.491
Inden for 1 år	76	74
	1.491	1.565

15 Afledte finansielle instrumenter

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

Forpligtelser	0	139
---------------	---	-----

Noter til årsregnskabet

	2018 TDKK	2017 TDKK
16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: Varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>12.468</u>	<u>12.468</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 37.165, der giver pant i byggegrunde og udstillingshuse, transport i garantier stillet af 3. mand, tilgodehavender fra salg samt andre tilgodehavender til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>163.958</u>	<u>76.726</u>
Indestående på deponeringskonti og sikringskonti	<u>7.631</u>	<u>9.196</u>
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	200	139
Mellem 1 og 5 år	<u>278</u>	<u>0</u>
	<u>478</u>	<u>139</u>
Andre eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået en række huslejekontrakter med en årlig leje på	<u>3.975</u>	<u>3.148</u>

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

Selskabets pengeinstitut har afgivet betalingsgaranti for TDKK 8.267.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor eurodan-ejendomme ApS' mellemværende med pengeinstitut samt stillet sikkerhed for søsterselskabets finansiering det kommende år.

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Heraf overfor tilknyttede virksomheder		
Andre eventualforpligtelser	<u>1.387</u>	<u>1.371</u>

17 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Niels Christian Dahl Nielsen

Anpartsbesiddelse med flertal af stemmerettigheder

Transaktioner

Der har i årets løb ikke været transaktioner, som ikke er indgået på normale markedsvilkår.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for det ultimative moderselskab

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
N.C.D. Holding ApS (CVR-nr. 27 41 35 60)	Aabenraa

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for eurodan-huse a/s for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i TDKK.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for N.C.D. Holding ApS (CVR-nr. 27 41 35 60) har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

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.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel 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 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.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

Segmentoplysninger

Af konkurrencemæssige hensyn ønskes ikke oplyst, hvorledes nettoomsætningen er fordelt på aktiviteter og geografiske områder, jf. årsregnskabsloven § 96, stk. 1.

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 fær-

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

diggørelsesgraden 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 produktionsomkostninger indregnes omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og produktionspersonale samt afskrivninger.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til salgskampagner, herunder omkostninger til salgs- og distributionspersonale, reklameomkostninger og afskrivninger mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger og afskrivninger.

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 materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta mv.

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 det ultimative moderselskab og dets dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Indretning af lejede lokaler 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt deposita.

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 salgpris.

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 med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktions-

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

processen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

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. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acountobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperio-den på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbej-der.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig 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 udlig-ning 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 ved-rører 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 aconto-skatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obli-gationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$