
eurodan-huse a/s

Skånevej 15, 6230 Rødekro

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 19 72 39 41

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/6 2017

Michael Bach Jensen
Dirigent



pwc

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 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekre, den 26. juni 2017

Direktion

Thomas Dahl
adm. direktør

Rasmus Rudebeck Dahl

Ole Brink Jensen

Per Keller

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for eurodan-huse a/s for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, 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 drif-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; 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 26. juni 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild
statsautoriseret revisor

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor

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

Per Keller

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:

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	758.559	553.933	429.301	381.420	350.918
Bruttofortjeneste	141.953	100.674	75.636	58.657	50.994
Resultat af ordinær primær drift	48.384	19.640	11.581	-5.164	-11.249
Resultat af finansielle poster	-1.617	-1.471	-1.819	-3.145	-2.760
Årets resultat	37.651	15.764	10.035	-5.475	-10.506
Balance					
Balancesum	367.082	287.329	167.866	172.870	187.026
Egenkapital	88.240	70.473	74.609	64.516	45.587
Investering i materielle anlægsaktiver	3.713	10.314	2.717	221	1.677
Antal medarbejdere	155	134	114	133	139
Nøgletal i %					
Bruttomargin	18,7%	18,2%	17,6%	15,4%	14,5%
Overskudsgrad	6,6%	3,9%	3,4%	-1,0%	-2,9%
Afkastningsgrad	13,6%	7,6%	8,6%	-2,2%	-5,5%
Soliditetsgrad	24,0%	24,5%	44,4%	37,3%	24,4%
Forrentning af egenkapital	47,4%	21,7%	14,4%	-9,9%	-21,8%

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Selskabet er med virkning fra 1. maj 2014 fusioneret med moderselskabet, eurodan-gruppen a/s.

Sammenligningstal for 2012/13 omfatter kun eurodan-huse a/s.

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 2016/17 udviser et overskud på TDKK 37.651, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på TDKK 88.240.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Året er fortsat præget af stor fokus på udvikling af interne processer og især på udvikling af produkter.

Fokus er fortsat på det langsigtede arbejde, hvor 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. Interessen er stor og forventes at stige over de næste par år.

I årets resultat er også indeholdt bonus til alle medarbejdere. Årets resultat er desuden påvirket positivt af salg af grunde.

Der er i regnskabet nedskrevet værdier af grunde og udlejede huse, som har negativ indflydelse på resultatet.

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.

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 nedskrevne politikker for samfundsansvar.

Ledelsesberetning

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

Ansættelsespolitik for bestyrelse og ledende medarbejdere

Vores ansættelses- og personalepolitikker understøtter en praksis om 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 er vi bevidste om den værdi, som ligelig kønsfordeling kan skabe for eurodan-huse. Derfor inviterer vi 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 2019. På nuværende tidspunkt er 22 procent af eurodan-huses ledende medarbejdere kvinder. Vi håber mindst at fastholde andelen af kvinder i 2018.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
Nettoomsætning		758.559	553.933
Produktionsomkostninger	1	-616.606	-453.259
Bruttoresultat		141.953	100.674
Distributionsomkostninger	1	-42.304	-36.716
Administrationsomkostninger	1	-51.265	-44.318
Resultat af ordinær primær drift		48.384	19.640
Andre driftsindtægter		1.541	2.083
Resultat før finansielle poster		49.925	21.723
Finansielle indtægter	2	348	336
Finansielle omkostninger	3	-1.965	-1.807
Resultat før skat		48.308	20.252
Skat af årets resultat	4	-10.657	-4.488
Årets resultat		37.651	15.764

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.389	11.004
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	11.389	11.004
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		3.262	3.413
Andre tilgodehavender		1.088	1.168
Finansielle anlægsaktiver		4.350	4.581
Anlægsaktiver		15.739	15.585
Varebeholdninger		73.988	104.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.958	22.534
Igangværende arbejder for fremmed regning	6	153.063	115.079
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.259	1.441
Andre tilgodehavender	7	73.485	2.042
Periodeafgrænsningsposter	8	4.673	5.498
Tilgodehavender		264.438	146.594
Likvide beholdninger		12.917	21.150
Omsætningsaktiver		351.343	271.744
Aktiver		367.082	287.329

Balance 30. april

Passiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		544	544
Overført resultat		76.696	69.929
Foreslået udbytte for regnskabsåret		11.000	0
Egenkapital		88.240	70.473
Hensættelse til udskudt skat	10	5.609	4.912
Andre hensættelser	11	6.081	3.419
Hensatte forpligtelser		11.690	8.331
Gæld til realkreditinstitutter		5.715	6.728
Leasingforpligtelser		6.642	5.509
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.491	1.565
Anden gæld		0	2.936
Langfristede gældsforpligtelser	12	13.848	16.738
Gæld til realkreditinstitutter	12	201	58
Kreditinstitutter		98.148	48.551
Leasingforpligtelser	12	1.474	1.491
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.660	12.245
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106.963	111.834
Gæld til tilknyttede virksomheder	12	74	73
Selskabsskat		9.666	1.085
Anden gæld	12,13	27.118	16.450
Kortfristede gældsforpligtelser		253.304	191.787
Gældsforpligtelser		267.152	208.525
Passiver		367.082	287.329
Resultatdisponering	9		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Nærtstående parter	15		
Begivenheder efter balancedagen	16		
Anvendt regnskabspraksis	17		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	544	69.929	0	70.473
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-20.000	0	-20.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	287	0	287
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-139	0	-139
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-32	0	-32
Årets resultat	0	26.651	11.000	37.651
Egenkapital 30. april	544	76.696	11.000	88.240

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	TDKK	TDKK
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	85.296	67.993
Pensioner	2.032	1.689
Andre omkostninger til social sikring	1.506	1.203
Andre personaleomkostninger	559	509
	89.393	71.394
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	20.366	17.117
Distributionsomkostninger	32.937	26.803
Administrationsomkostninger	36.090	27.474
	89.393	71.394
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	8.199	6.310
Bestyrelse	365	325
	8.564	6.635
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	155	134
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	151	159
Andre finansielle indtægter	197	158
Valutakursreguleringer	0	19
	348	336
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	32	34
Andre finansielle omkostninger	1.933	1.773
	1.965	1.807

Noter til årsregnskabet

	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.993	1.412
Årets udskudte skat	696	3.104
	10.689	4.516
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	10.657	4.488
Skat af egenkapitalbevægelser	32	28
	10.689	4.516
 5 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	Indretning af le- jede lokaler TDKK
Kostpris 1. maj	16.100	560
Tilgang i årets løb	3.713	0
Afgang i årets løb	-609	0
Kostpris 30. april	19.204	560
Ned- og afskrivninger 1. maj	5.096	560
Årets afskrivninger	3.019	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-300	0
Ned- og afskrivninger 30. april	7.815	560
Regnskabsmæssig værdi 30. april	11.389	0
Heraf finansielle leasingaktiver	7.876	0
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	1.794	208
Distributionsomkostninger	551	51
Administrationsomkostninger	674	1.368
	3.019	1.627

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	TDKK	TDKK
6 Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af igangværende arbejder	208.314	173.408
Modtagne accontobetalinge	-55.251	-58.329
	<u>153.063</u>	<u>115.079</u>
7 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender udgøres primært af udlån vedrørende Eurodan TOTAL.		
8 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende løn, forsikringer og renter.		
9 Resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	20.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	11.000	0
Overført resultat	6.651	15.764
	<u>37.651</u>	<u>15.764</u>
10 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. maj	4.912	1.808
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	697	3.076
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	0	28
Hensættelse til udskudt skat 30. april	<u>5.609</u>	<u>4.912</u>
11 Andre hensættelser		
Garantiforpligtelser på afsluttede sager	5.440	2.628
Øvrige hensættelser	641	791
	<u>6.081</u>	<u>3.419</u>

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 TDKK	2016 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.856	5.794
Mellem 1 og 5 år	859	934
Langfristet del	5.715	6.728
Inden for 1 år	201	58
	5.916	6.786
Leasingforpligtelser		
Mellem 1 og 5 år	6.642	5.509
Langfristet del	6.642	5.509
Inden for 1 år	1.474	1.491
	8.116	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	1.179	1.259
Mellem 1 og 5 år	312	306
Langfristet del	1.491	1.565
Inden for 1 år	74	73
	1.565	1.638
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	0	2.936
Langfristet del	0	2.936
Inden for 1 år	2.936	2.461
Øvrig kortfristet gæld	24.182	13.989
Kortfristet del	27.118	16.450
	27.118	19.386

Noter til årsregnskabet

13 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> TDKK	<u>2016</u> TDKK
Forpligtelser	139	287

14 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>16.138</u>
--	---------------	---------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 53.165, der giver pant i byggegrunde og udstillingshuse, transport i garantier stillet af 3. mand samt tilgodehavender fra salg til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>76.726</u>	<u>61.825</u>
---	---------------	---------------

Indestående på deponeringskonti og sikringskonti	<u>9.196</u>	<u>20.939</u>
--	--------------	---------------

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	139	167
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>139</u>
	<u>139</u>	<u>306</u>

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en række huslejekontrakter med en årlig leje på	<u>3.148</u>	<u>3.019</u>
---	--------------	--------------

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	TDKK	TDKK

14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

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 udbytteskat, 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 2.701.

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

Heraf overfor tilknyttede virksomheder

Andre eventualforpligtelser	1.371	1.329
-----------------------------	-------	-------

15 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

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

Noter til årsregnskabet

16 Begivenheder efter balancedagen

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

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for eurodan-huse a/s for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. nr. 738 af 1. juni 2015.

Ændringerne til årsregnskabsloven har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

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 (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi heraf som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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. 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 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.

Noter til årsregnskabet

17 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 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 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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab og dets dattervirksomheder. Den danske selskabsskat 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:

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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af udstillingshuse og byggegrunde og 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 salgs- og færdiggørelsesomkostninger. 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.

Udstillingshuse og byggegrunde måles til direkte samt indirekte medgåede omkostninger; det vil sige omkostninger til køb af grunde, byggemodningsomkostninger samt opførelsesomkostninger, herunder løn mv., eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 acantobetalinger 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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført 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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen 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 garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån 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 nominal værdi.

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