

---

# ***eurodan-huse a/s***

Skånevej 15, 6230 Rødekro

## **Årsrapport for 2018/19** (regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 19 72 39 41

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 2 /7 2019

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 11

Balance 30. april 12

Egenkapitalopgørelse 14

Noter til årsregnskabet 15

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 2. juli 2019

## 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for eurodan-huse a/s for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, 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 2. juli 2019

**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: 7023 7388

Telefax: 7469 4375

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:

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	1.089.253	761.279	758.559	553.933	429.301
Bruttofortjeneste	194.164	155.556	141.953	100.674	75.636
Resultat af ordinær primær drift	55.640	40.450	48.384	19.640	11.581
Resultat af finansielle poster	-1.813	-1.262	-1.617	-1.471	-1.819
Årets resultat	42.838	31.618	37.651	15.764	10.035
<b>Balance</b>					
Balancesum	590.365	497.868	367.082	287.329	167.866
Egenkapital	145.804	108.966	88.240	70.473	74.609
Investering i materielle anlægsaktiver	11.176	4.422	3.713	-9.477	2.717
Antal medarbejdere	242	177	155	134	114
<b>Nøgletal i %</b>					
Bruttomargin	17,8%	20,4%	18,7%	18,2%	17,6%
Overskudsgrad	5,2%	5,5%	6,6%	3,9%	3,4%
Afkastningsgrad	9,6%	8,4%	13,6%	7,6%	8,6%
Soliditetsgrad	24,7%	21,9%	24,0%	24,5%	44,4%
Forrentning af egenkapital	33,6%	32,1%	47,4%	21,7%	14,4%

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 2018/19 udviser et overskud på TDKK 42.838, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på TDKK 145.804.

## 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.

Som branchens eneste landsdækkende aktør, der tilbyder eurodan TOTAL, hvor vi bl.a. kan tilbyde kunderne at finansiere deres byggegrund, således den først betales ved indflytning, fortsætter vi med at præge markedet i en retning, der gør tingene mere enkle og sikrer større tryghed for kunderne. Interessen fra kunderne og deres banker er fortsat stor, og forventes at stige i de kommende år.

Årets resultat er tilfredsstillende i det nuværende marked. Dog ser vi stadig udviklingsmuligheder. Der investeres fortsat i at gøre processen og oplevelsen bedre for vores kunder, ved at have fokus på såvel interne som eksterne processer. Alt sammen investeringer, der styrker os fremadrettet, og gør os i stand til at realisere fremgang i de kommende år.

## Kapitalberedskabet

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

## 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.

# Ledelsesberetning

## *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.

## **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**

### *Forretningsmodel*

eurodan-huse leverer totalløsninger for bygning af en-familiehuse i Danmark. Den ejerledede virksomhed har kontorer landet over, og har 160 ansatte. Fokus er på at levere kvalitet baseret på gode byggematerialer, godt håndværk, tidssvarende arkitektur og udformning. Ud over selskabets egne medarbejdere involverer forretningsmodellen samarbejde med en række entreprenører, med hvem man har mangeårige og gode samarbejdsrelationer. Inden for visse rammer kan køber selv designe sit hus gennem kombination af eurodan-huses mange valgmuligheder for design, planløsning og brug af materialer. En-familie huse opføres på bestilling i henhold til kundens ønsker og i henhold til gældende bygningsreglement og anden relevant lovgivning. En eurodan-huse byggeleder følger projektet fra start til slut og varetager relationen til bygherre, der typisk er privatpersoner med ønske om at bygge eget hus.

### *Risici*

eurodan-huse efterlever i alle sine aktiviteter gældende lovgivning, herunder hvad angår ansættelsesforhold, kontraktforhold, bygningsreglementer og lovgivning vedrørende forebyggelse af korrupsion og karteldannelse. Som ejerledet virksomhed er kommandovejen kort i eurodan-huse, og den daglige ledelse er informeret om og involveret i alle væsentlige beslutninger vedrørende driften. Den agile ledelsesstruktur har affødt, at der endnu ikke har været risici i driften i et omfang, der efter ledelsens vurdering har nødvendiggjort opstilling af formaliserede politikker for samfundsansvar på områderne miljø, klima, menneskerettigheder, medarbejderforhold og anti-korrupsion. eurodan-huse er dog opmærksomme på iboende risici i forhold til at kunne tiltrække og fastholde de rette medarbejdere og i

## Ledelsesberetning

forhold til at opretholde et godt, sikkert arbejdsmiljø, både hvad angår egne ansatte, og hvad angår medarbejdere hos entreprenører, man anvender som underleverandører. Endelig er man opmærksom på risici i forhold til forretningsetik og korruption, om end disse vurderes begrænsede i den nuværende forretningsmodel ikke mindst i lyset af selskabets nul-tolerance over for korruption i enhver form.

### *Politikker for samfundsansvar*

Med udgangspunkt i den af eurodan-huse fortsatte, løbende vurdering af risici relateret til samfundsansvar har ledelsen valgt ikke at opstille og offentliggøre konkrete politikker for samfundsansvar. Dette ikke mindst i lyset af selskabets stærke værdisæt og den korte vej til ledelsen.

Om end eurodan-huse ikke har formaliserede politikker for samfundsansvar, så er hensyn til miljø, klima, medarbejdere og det omkringliggende samfund, man agerer i, en del af den daglige drift.

Hensyn til miljø og klima er indarbejdet i arbejdsgange, for eksempel når nybygninger kan opnå Svanemærket, når der leveres lavenergihuse, og når solceller på taget kan være en integreret del af nybygningen.

Sikkerhed for såvel egne medarbejdere som entreprenørers ligger selskabet på sinde og følges løbende i en grad, der også for 2018 sikrede eurodan-huse en grøn smiley efter Arbejdstilsynets kontrolbesøg.

Brugen af faste samarbejdspartnere som underentreprenører og disses kontraktlige afståen fra at måtte gøre brug af underentreprenører, der ikke er direkte godkendt af eurodan-huse, forhindrer brug af illegal arbejdskraft og sikrer, at sikkerheden holdes konstant høj på alle byggepladser uafhængig af håndværkernes ansættelsesmæssige tilhørsforhold.

eurodan-huse vurderer løbende, om der fremkommer risici, hvor imødegåelse i kraft af formaliserede politikker for samfundsansvar vil vise sig hensigtsmæssige. Selskabets fokus og aktiviteter omfatter alene det danske marked for en-familie huse, hvor de identificerede risici i relation til samfundsansvar i væsentligt omfang understøttes af den danske lovgivning og varetages af de danske myndigheder og institutioner, hvilket yderligere reducerer eurodan-huses oplevede risici på områderne miljø, klima, menneskerettigheder, medarbejderforhold og anti-korruption.

### **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.

# Ledelsesberetning

## *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 2021. 10 % af ledende medarbejdere er kvinder. Ledelsesteamet er udvidet i perioden. Det er en målsætning minimum at holde eller øge dette niveau.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.089.253</b>	<b>761.279</b>
Produktionsomkostninger	1	-895.089	-605.723
<b>Bruttoresultat</b>		<b>194.164</b>	<b>155.556</b>
Distributionsomkostninger	1	-60.669	-49.011
Administrationsomkostninger	1	-77.855	-66.095
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>55.640</b>	<b>40.450</b>
Andre driftsindtægter		1.251	1.434
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>56.891</b>	<b>41.884</b>
Finansielle indtægter	2	3.330	2.966
Finansielle omkostninger	3	-5.143	-4.228
<b>Resultat før skat</b>		<b>55.078</b>	<b>40.622</b>
Skat af årets resultat	4	-12.240	-9.004
<b>Årets resultat</b>		<b>42.838</b>	<b>31.618</b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Erhvervede varemærker		876	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>876</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		15.806	11.555
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>15.806</b>	<b>11.555</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		806	3.107
Andre tilgodehavender		1.707	1.515
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>2.513</b>	<b>4.622</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.195</b>	<b>16.177</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>99.070</b>	<b>87.978</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.308	32.479
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	236.287	172.740
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		201	1.306
Andre tilgodehavender	9	174.934	172.556
Periodeafgrænsningsposter	10	5.903	6.784
<b>Tilgodehavender</b>		<b>460.633</b>	<b>385.865</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11.467</b>	<b>7.848</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>571.170</b>	<b>481.691</b>
<b>Aktiver</b>		<b>590.365</b>	<b>497.868</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Selskabskapital		544	544
Overført resultat		145.260	102.422
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	6.000
<b>Egenkapital</b>		<b>145.804</b>	<b>108.966</b>
Hensættelse til udskudt skat	12	9.560	5.852
Andre hensættelser	13	8.808	6.618
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>18.368</b>	<b>12.470</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.288	5.507
Leasingforpligtelser		12.235	8.006
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.338	1.415
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>18.861</b>	<b>14.928</b>
Gæld til realkreditinstitutter	14	218	209
Kreditinstitutter		190.314	189.776
Leasingforpligtelser	14	2.888	1.816
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.341	2.769
Leverandører af varer og tjenesteydelser		181.649	141.608
Gæld til tilknyttede virksomheder	14	1.185	76
Selskabsskat		8.532	8.785
Anden gæld		17.205	16.465
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>407.332</b>	<b>361.504</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>426.193</b>	<b>376.432</b>
<b>Passiver</b>		<b>590.365</b>	<b>497.868</b>
Resultatdisponering	11		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Nærtstående parter	16		
Begivenheder efter balancedagen	17		
Anvendt regnskabspraksis	18		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	TDKK	resultat	året	TDKK
		TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	544	102.422	6.000	108.966
Betalt ordinært udbytte	0	0	-6.000	-6.000
Årets resultat	0	42.838	0	42.838
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>544</b>	<b>145.260</b>	<b>0</b>	<b>145.804</b>



# Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK
<b>1 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	132.064	98.294
Pensioner	3.827	2.273
Andre omkostninger til social sikring	2.411	1.710
Andre personaleomkostninger	1.180	781
	<b>139.482</b>	<b>103.058</b>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	39.910	22.961
Distributionsomkostninger	45.899	36.833
Administrationsomkostninger	53.673	43.264
	<b>139.482</b>	<b>103.058</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	7.698	9.631
Bestyrelse	520	516
	<b>8.218</b>	<b>10.147</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>242</b>	<b>177</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	103	142
Andre finansielle indtægter	3.227	2.824
	<b>3.330</b>	<b>2.966</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	29	28
Andre finansielle omkostninger	5.114	4.200
	<b>5.143</b>	<b>4.228</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	8.532	8.786
Årets udskudte skat	3.708	244
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	5
	<b>12.240</b>	<b>9.035</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	12.240	9.004
Skat af egenkapitalbevægelser	0	31
	<b>12.240</b>	<b>9.035</b>
<b>5 Immaterielle anlægsaktiver</b>		Erhvervede varemærker TDKK
Kostpris 1. maj		0
Tilgang i årets løb		1.095
Kostpris 30. april		1.095
Ned- og afskrivninger 1. maj		0
Årets afskrivninger		219
Ned- og afskrivninger 30. april		219
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>		<b>876</b>
	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:		
Distributionsomkostninger	219	0
	<b>219</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>TDKK</u>	Indretning af le- jede lokaler <u>TDKK</u>
Kostpris 1. maj	21.570	551
Tilgang i årets løb	11.179	0
Afgang i årets løb	-3.440	0
Kostpris 30. april	<u>29.309</u>	<u>551</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	10.015	551
Årets afskrivninger	4.128	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-640	0
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>13.503</u>	<u>551</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>15.806</u></b>	<b><u>0</u></b>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>14.193</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u> TDKK	<u>2017/18</u> TDKK
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	3.035	1.998
Distributionsomkostninger	725	879
Administrationsomkostninger	368	583
	<b><u>4.128</u></b>	<b><u>3.460</u></b>

## 7 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder <u>TDKK</u>	Andre tilgodeha- vender <u>TDKK</u>
Kostpris 1. maj	3.107	1.515
Tilgang i årets løb	0	250
Afgang i årets løb	-2.301	-58
Kostpris 30. april	<u>806</u>	<u>1.707</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>806</u></b>	<b><u>1.707</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	TDKK	TDKK
<b>8 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af igangværende arbejder	365.240	244.001
Modtagne acontobetalinge	-128.953	-71.261
	<u>236.287</u>	<u>172.740</u>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender udgøres primært af udlån vedrørende eurodan TOTAL.		
<b>10 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende løn, forsikringer og renter.		
<b>11 Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	6.000
Overført resultat	42.838	25.618
	<u>42.838</u>	<u>31.618</u>
<b>12 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. maj	5.852	5.609
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	3.708	243
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. april</b>	<u>9.560</u>	<u>5.852</u>
<b>13 Andre hensættelser</b>		
Garantiforpligtelser på afsluttede sager	8.121	5.977
Øvrige hensættelser	687	641
	<u>8.808</u>	<u>6.618</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:

	2019	2018
	TDKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.418	4.647
Mellem 1 og 5 år	870	860
Langfristet del	5.288	5.507
Inden for 1 år	218	209
	<b>5.506</b>	<b>5.716</b>
<b>Leasingforpligtelser</b>		
Mellem 1 og 5 år	12.235	8.006
Langfristet del	12.235	8.006
Inden for 1 år	2.888	1.816
	<b>15.123</b>	<b>9.822</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	1.013	1.097
Mellem 1 og 5 år	325	318
Langfristet del	1.338	1.415
Inden for 1 år	77	76
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	1.108	0
Kortfristet del	1.185	76
	<b>2.523</b>	<b>1.491</b>

# Noter til årsregnskabet

	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
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>169.833</u>	<u>163.958</u>
Indestående på deponeringskonti og sikringskonti	<u>11.458</u>	<u>7.631</u>
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	376	200
Mellem 1 og 5 år	<u>282</u>	<u>278</u>
	<u><b>658</b></u>	<u><b>478</b></u>
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået en række huslejekontrakter med en årlig leje på	<u>4.467</u>	<u>3.975</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 betalingsgarantier for TDKK 14.246.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor eurodan-ejendomme ApS og TD Mægler ApS' mellemværender med pengeinstitut.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	TDKK	TDKK
<b>15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>		
<b>Heraf overfor tilknyttede virksomheder</b>		
Andre eventualforpligtelser	<u>1.430</u>	<u>1.387</u>

### 16 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

### 17 Begivenheder efter balancedagen

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

# Noter til årsregnskabet

## 18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for eurodan-huse a/s for 2018/19 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 2018/19 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.

### 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.

## 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.

# Noter til årsregnskabet

## 18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 immaterielle og 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

#### Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

#### 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

#### 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 salgspris.

# Noter til årsregnskabet

## 18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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