

PI Group Holding ApS

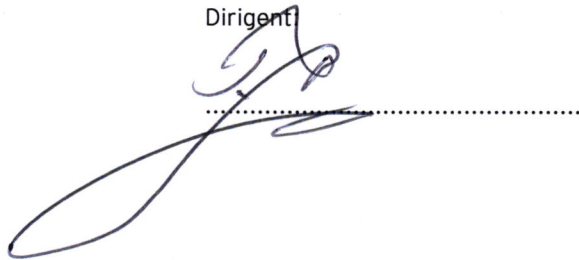
Toldbodvej 9, 7100 Vejle

CVR-nr. 21 27 62 86

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. september 2018

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a horizontal line, positioned above a dotted line.

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for PI Group Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

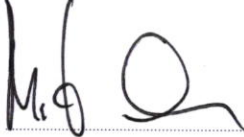
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2017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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

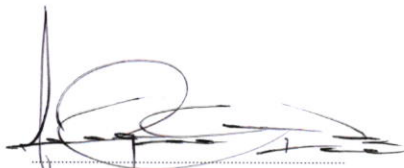
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. september 2018

Direktion:



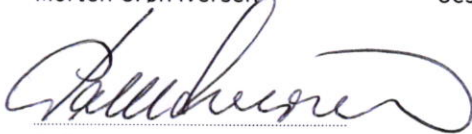
Morten Grøn Iversen



Jesper Grøn Iversen



Claus Grøn Iversen



Palle Grøn Iversen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PI Group Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for PI Group Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

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 koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

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 regnskaberne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

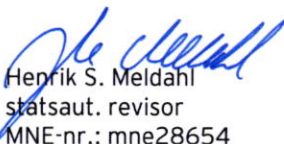
Vores konklusion om regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 4. september 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik S. Meldahl
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne28654

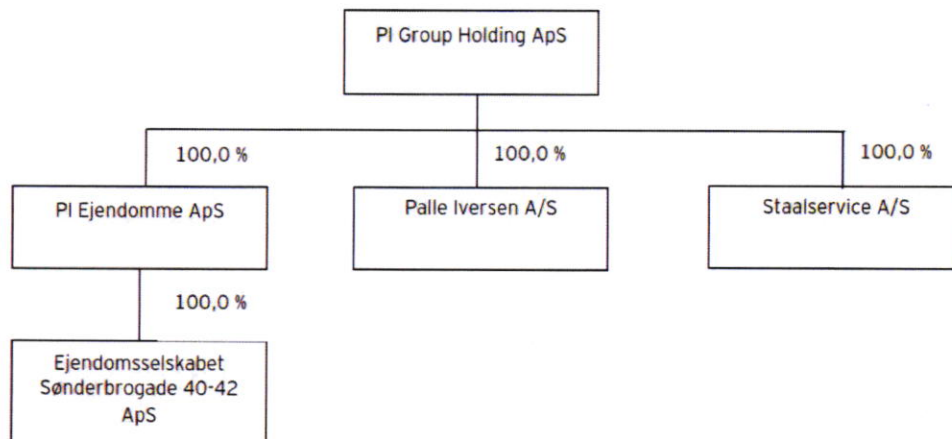
Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	PI Group Holding ApS
Adresse, postnr., by	Toldbodvej 9, 7100 Vejle
CVR-nr.	21 27 62 86
Stiftet	6. november 1998
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. maj 2017 - 30. april 2018
Direktion	Morten Grøn Iversen Jesper Grøn Iversen Claus Grøn Iversen Palle Grøn Iversen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Hovedtal					
Bruttofortjeneste/ bruttotab	47.221	47.323	35.032	31.823	33.649
Resultat af ordinær primær drift	22.115	23.091	11.532	8.174	10.294
Resultat af finansielle poster	-2.939	-3.535	-3.067	-5.609	-6.380
Årets resultat	15.061	15.163	6.881	2.299	2.965
Anlægsaktiver	52.010	51.626	48.226	45.971	48.199
Omsætningsaktiver	201.302	213.999	182.184	157.382	179.190
Aktiver i alt (balancesum)	253.312	265.625	230.410	203.353	227.389
Anpartskapital	104	104	104	104	104
Egenkapital	77.355	68.293	55.881	50.489	49.519
Hensatte forpligtelser	6.095	5.085	4.890	3.306	3.040
Langfristede gældsforpligtelser	72.379	69.959	67.240	68.945	69.863
Kortfristede gældsforpligtelser	97.484	122.287	102.401	80.613	104.967
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	38.900	-9.894	-8.033	10.488	-1.579
Pengestrømme til investerings- aktiviteten	-4.234	-7.723	-6.088	-1.655	-6.097
Investering i materielle anlægsaktiver	-5.781	-8.530	-7.926	-2.519	-7.707
Pengestrømme fra finansierings- aktiviteten	-3.057	532	-3.157	-2.198	52.344
Nøgletal					
Afkastningsgrad	8,5 %	9,3 %	5,3 %	3,8 %	4,5 %
Soliditetsgrad	30,5 %	25,7 %	24,3 %	24,8 %	21,8 %
Egenkapitalforrentning	20,7 %	24,4 %	12,9 %	4,6 %	5,8 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede	41	41	45	40	39

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er handel med jern og stål samt udlejning af erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 15.061.292 kr. mod et overskud på 15.162.527 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på 77.354.654 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Verdensmarkedspriserne på jern og stål har været stabile i 2017/18 og forventes at ligge på dette niveau i 2018/19, dog afhængig af udviklingen i handelssamarbejdet mellem USA og Europa. Koncernen tilstræber at sikre, at lagerbeholdningerne udgør et efter koncernens aktivitet passende niveau, hvorved prisrisikoen på lagerbeholdningerne minimeres, uden at man dog vil risikere varemangel. Under hensyntagen til varebeholdningernes værdiansættelse er det ledelsens vurdering, at der ikke er umiddelbar risiko for større prisfald, der vil kunne påvirke indtjeningen negativt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer uændret aktivitet i 2018/19, og på baggrund heraf forventes et positivt resultat for det kommende år.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018
Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
		Bruttofortjeneste/ bruttotab			
		47.221.305	47.322.591	-33.305	-40.954
2	Personaleomkostninger	-20.697.486	-19.886.156	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-4.618.593	-4.270.947	0	0
	Andre driftsomkostninger	0	-82.437	0	0
		Resultat af drift før dagsværdi- reguleringer			
		21.905.226	23.083.051	-33.305	-40.954
	Dagsværdiregulering af investeringsejen- domme	210.000	8.121	0	0
		Resultat før finansielle poster			
		22.115.226	23.091.172	-33.305	-40.954
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	15.211.907	15.375.853
	Finansielle indtægter	212.481	697.967	0	0
	Finansielle omkostninger	-3.151.877	-4.233.016	-159.836	-233.005
		Resultat før skat			
		19.175.830	19.556.123	15.018.766	15.101.894
	Skat af årets resultat	-4.114.538	-4.393.596	42.526	60.634
		Årets resultat			
		15.061.292	15.162.527	15.061.292	15.162.528

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018
Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
3	Immaterielle anlægsaktiver				
	Færdiggjorte udviklingsprojekter	211.034	328.503	0	0
		<u>211.034</u>	<u>328.503</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
4	Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	23.065.544	23.712.174	0	0
5	Investeringsejendomme	11.350.000	11.140.000	0	0
	Produktionsanlæg og maskiner	16.700.696	15.800.878	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	576.880	560.607	0	0
	Indretning af lejede lokaler	106.197	84.224	0	0
		<u>51.799.317</u>	<u>51.297.883</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	86.493.804	77.203.897
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>86.493.804</u>	<u>77.203.897</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>52.010.351</u>	<u>51.626.386</u>	<u>86.493.804</u>	<u>77.203.897</u>
	Omsætningsaktiver				
	Varebeholdninger				
	Råvarer og hjælpematerialer	25.228.333	26.866.763	0	0
	Varer under fremstilling	2.197.637	2.276.341	0	0
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	104.436.698	117.330.341	0	0
		<u>131.862.668</u>	<u>146.473.445</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	65.948.734	65.929.471	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	25.971	4.379.549
	Andre tilgodehavender	890.595	1.256.146	0	0
7	Periodeafgrænsningsposter	349.955	319.743	0	0
		<u>67.189.284</u>	<u>67.505.360</u>	<u>25.971</u>	<u>4.379.549</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	<u>9.000</u>	<u>9.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.241.254</u>	<u>10.986</u>	<u>307.996</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>201.302.206</u>	<u>213.998.791</u>	<u>333.967</u>	<u>4.379.549</u>
	AKTIVER I ALT	<u>253.312.557</u>	<u>265.625.177</u>	<u>86.827.771</u>	<u>81.583.446</u>

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018
Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
		PASSIVER			
		Egenkapital			
8	Anpartskapital	104.167	104.167	104.167	104.167
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	32.204.495	22.637.588
	Overført resultat	71.000.487	62.189.194	38.795.992	39.551.607
	Foreslået udbytte	6.250.000	6.000.000	6.250.000	6.000.000
	Egenkapital i alt	77.354.654	68.293.361	77.354.654	68.293.362
	Hensatte forpligtelser				
	Udskudt skat	6.094.952	5.085.032	0	0
10	Hensatte forpligtelser i alt	6.094.952	5.085.032	0	0
	Gældsforpligtelser				
9	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til realkreditinstitutter	9.810.057	10.969.424	0	0
	Gæld til banker	55.000.000	55.000.000	0	0
	Leasingforpligtelser	7.529.443	3.966.016	0	0
	Deposita	39.000	24.000	0	0
		72.378.500	69.959.440	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.209.716	1.685.658	0	0
	Gæld til banker	53.366.930	82.745.082	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.123.928	20.375.002	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.754.177	1.463.014
	Skyldig selskabsskat	4.694.690	2.608.092	4.694.690	2.608.092
	Anden gæld	5.924.073	14.707.628	24.250	9.218.978
11	Periodeafgrænsningsposter	165.114	165.882	0	0
		97.484.451	122.287.344	9.473.117	13.290.084
	Gældsforpligtelser i alt	169.862.951	192.246.784	9.473.117	13.290.084
	PASSIVER I ALT	253.312.557	265.625.177	86.827.771	81.583.446

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Sikkerhedsstillelser

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Egenkapitalopgørelse

		Koncern			
Note	kr.	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. maj 2016	104.167	53.026.668	2.750.000	55.880.835
	Overført via resultatdisponering	0	9.162.526	6.000.000	15.162.526
	Udloddet udbytte	0	0	-2.750.000	-2.750.000
	Egenkapital 1. maj 2017	104.167	62.189.194	6.000.000	68.293.361
	Overført via resultatdisponering	0	8.811.293	6.250.000	15.061.293
	Udloddet udbytte	0	0	-6.000.000	-6.000.000
	Egenkapital 30. april 2018	104.167	71.000.487	6.250.000	77.354.654

		Modervirksomhed				
Note	kr.	Anparts- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. maj 2016	104.167	13.183.735	39.842.932	2.750.000	55.880.834
14	Overført via resultatdisponering	0	9.453.853	-291.325	6.000.000	15.162.528
	Udloddet udbytte	0	0	0	-2.750.000	-2.750.000
	Egenkapital 1. maj 2017	104.167	22.637.588	39.551.607	6.000.000	68.293.362
14	Overført via resultatdisponering	0	9.566.907	-755.615	6.250.000	15.061.292
	Udloddet udbytte	0	0	0	-6.000.000	-6.000.000
	Egenkapital 30. april 2018	104.167	32.204.495	38.795.992	6.250.000	77.354.654

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018
Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern	
		2017/18	2016/17
	Årets resultat	15.061.292	15.162.527
15	Reguleringer	10.904.237	12.251.825
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	25.965.529	27.414.352
16	Ændring i driftskapital	18.481.516	-33.773.555
	Pengestrømme fra primær drift	44.447.045	-6.359.203
	Renteindbetalinger m.v.	212.481	697.968
	Renteudbetalinger m.v.	-3.151.877	-4.233.017
	Betalt selskabsskat	-2.608.078	0
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	38.899.571	-9.894.252
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-249.525
	Køb af materielle anlægsaktiver	-5.781.092	-8.529.813
	Salg af materielle anlægsaktiver	1.546.823	1.056.105
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-4.234.269	-7.723.233
	Betalt udbytte	-6.000.000	-2.750.000
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser	4.759.100	4.785.000
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.815.982	-1.503.252
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-3.056.882	531.748
	Årets pengestrøm	31.608.420	-17.085.737
	Likvider 1. maj	-82.734.096	-65.648.359
17	Likvider 30. april	-51.125.676	-82.734.096

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PI Group Holding ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til ÅRL § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, da modervirksomhedens pengestrømme indgår i den samlede pengestrømsopgørelse for koncernen.

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Realiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model eller vurdering fra ekstern mægler og efterfølgende realiserede salgssummer mellem uafhængige parter, hvor sådanne handler forekommer.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsafslæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjøret ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjøret ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjøret ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingkontraktens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige aktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Igangværende arbejder for fremmed regning, hvor køber har haft væsentlig indflydelse på udformningen af aktivet indregnes som nettoomsætning, i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte entreprisarbejder (produktionsmetoden). Metoden anvendes når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden kan måles pålideligt.

Når indtægter fra igangværende arbejder for fremmed regning ikke kan skønnes pålideligt, indregnes kun omsætning svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive betalt af modparten.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammen draget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	5 år
Bygninger	5-100 år
Produktionsanlæg og maskiner	3-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver omfatter andre erhvervede immaterielle rettigheder.

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Udviklingsomkostninger og internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændel-
sessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet
goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultat-
opgørelsen under finansielle poster.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i datter-
virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv hen-
holdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere
end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien
opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktiv-
gruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere
består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostpri-
sen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgs-
sum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget,
og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien
måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det
enkelte igangværende arbejde.

Kostprisen for råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indi-
kation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der forelig-
ger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning
på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og
nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sik-
kerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende
eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende
efterfølgende regnskabsår.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelse inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelsen

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018
Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	19.087.888	18.371.475	0	0
Pensioner	1.345.146	1.256.035	0	0
Andre omkostninger til social sikring	264.452	258.646	0	0
	<u>20.697.486</u>	<u>19.886.156</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>41</u>	<u>41</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Koncern

Vederlag til koncernens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.

Modervirksomhed

Modervirksomheden har ikke i regnskabsåret udbetalt vederlag til ledelsen. Vederlaget i sammenligningsåret udgør 0 kr.

3 Immaterielle anlægsaktiver

kr.	Koncern
	Færdiggjorte udviklingsprojekter
Kostpris 1. maj 2017	<u>469.868</u>
Kostpris 30. april 2018	<u>469.868</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	141.365
Afskrivninger	<u>117.469</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2018	<u>258.834</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	<u><u>211.034</u></u>

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern					
	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Produktions-anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmaterie l og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. maj 2017	27.615.066	15.721.240	46.793.292	4.391.063	1.953.062	96.473.723
Tilgange	0	0	5.346.774	292.558	141.760	5.781.092
Afgange	0	0	-2.000.000	-110.400	0	-2.110.400
Kostpris 30. april 2018	27.615.066	15.721.240	50.140.066	4.573.221	2.094.822	100.144.415
Opskrivninger 1. maj 2017	0	-4.581.240	0	0	0	-4.581.240
Årets værdireguleringer	0	210.000	0	0	0	210.000
Opskrivninger 30. april 2018	0	-4.371.240	0	0	0	-4.371.240
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	3.902.892	0	30.992.414	3.830.456	1.868.838	40.594.600
Afskrivninger	646.630	0	3.513.623	221.085	119.787	4.501.125
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-1.066.667	-55.200	0	-1.121.867
Af- og nedskrivninger 30. april 2018	4.549.522	0	33.439.370	3.996.341	1.988.625	43.973.858
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	23.065.544	11.350.000	16.700.696	576.880	106.197	51.799.317
I materielle anlægsaktiver indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt	0	0	9.265.953	0	0	9.265.953

5 Investeringsejendomme

Koncern

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme i Vejle-området.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige pengestrømme.

Dagsværdireguleringer efter den afkastbaserede model foretages på baggrund af budgetterede lejeindtægter og -udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternative anvendelse.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er:

Udlejningsprocent: 100 % (2016/17: 100 %).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,3 % for 2017/18 (2016/17: 6,3%).

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder			
Palle Iversen A/S	A/S	Vejle	100,00 %
Staalservice A/S	A/S	Vejle	100,00 %
PI Ejendomme ApS	ApS	Vejle	100,00 %
Ejendomsselskabet Sønderbrogade 40-42 ApS	ApS	Vejle	100,00 %
			Moder- virksomhed
			Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
kr.			
Kostpris 1. maj 2017			48.644.309
Kostpris 30. april 2018			48.644.309
Værdireguleringer 1. maj 2017			28.559.588
Modtaget udbytte			-5.922.000
Årets resultat			15.137.903
Årets reguleringer af intern avance			74.004
Værdireguleringer 30. april 2018			37.849.495
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018			86.493.804

Modervirksomhed

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder			
Palle Iversen A/S	A/S	Vejle	100,00 %
Staalservice A/S	A/S	Vejle	100,00 %
PI Ejendomme ApS	ApS	Vejle	100,00 %

7 Periodeafgrænsningsposter

Koncern

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder husleje og forsikringer.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Noter

kr.	Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17
8 Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 104.167 stk. a nom. 1,00 kr.	104.167	104.167
	<u>104.167</u>	<u>104.167</u>

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Saldo primo	104.167	104.167	104.167	104.167	125.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	-20.833
	<u>104.167</u>	<u>104.167</u>	<u>104.167</u>	<u>104.167</u>	<u>104.167</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Koncern			
	Gæld i alt 30/4 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.992.737	1.182.680	9.810.057	5.062.716
Gæld til banker	55.000.000	0	55.000.000	0
Leasingforpligtelser	8.556.479	1.027.036	7.529.443	3.224.573
Deposita	39.000	0	39.000	0
	<u>74.588.216</u>	<u>2.209.716</u>	<u>72.378.500</u>	<u>8.287.289</u>

10 Hensatte forpligtelser

Koncern

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver og varebeholdninger.

11 Periodeafgrænsningsposter

Koncern

Periodeafgrænsningsposter under forpligtelser består af modtagne indbetalinger fra kunder, der først kan indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår.

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Koncern

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Palle Iversen A/S', Staalsservice A/S', PI Ejendomme ApS' og Ejendomsselskabet Sønderbrogade 40-42 ApS' mellemværender med pengeinstitut.

Moderselskabet har afgivet kaution for PI Ejendomme ApS' mellemværende med realkreditinstitut.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Noter

Andre økonomiske forpligtelser

Koncern

Koncernen har indgået huslejekontrakter med en samlet restforpligtelse pr. 30. april 2018 på 2.288 t.kr.

Koncernen har ved fraflytning af lejemål på Vejle Havn, hvis ikke anden aftale træffes med Vejle Havn, en forpligtelse til at aflevere arealerne i samme stand, som de blev overtaget og fuldstændig ryddelige. Koncernens lejeaftaler med Vejle Havn udløber den 31. december 2047.

Koncern

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende maskiner og personbiler m.v. med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 1.041 t.kr. Den resterende leasingforpligtelse pr. 30. april 2018 udgør 2.378 t.kr.

Modervirksomhed

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

13 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.993 t.kr., er afgivet pant i grund og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 34.416 t.kr.

Koncernen har til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut deponeret ejerpantebreve, der giver pant i nedenstående aktiver:

1. Ejerpantebreve nom. 9.900 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 34.416 t.kr.

2. Ejerpantebreve nom. 7.050 t.kr. samt skadesløsbreve nom. 3.000 t.kr. med pant i goodwill, driftsmateriel og driftsmidler, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 7.146 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har koncernen stillet virksomhedspant på nominelt 85.000 t.kr. Virksomhedspantet omfatter varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, immaterielle og materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 207.457 t.kr.

Koncernen har gennem pengeinstitut afgivet betalingsgarantier og importremburser over for leverandører, der pr. 30. april 2018 udgør 32 t.kr.

Koncern- og årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018
Noter

		Modervirksomhed	
kr.		2017/18	2016/17
14	Resultatdisponering		
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	6.250.000	6.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9.566.907	9.453.853
	Overført resultat	-755.615	-291.325
		15.061.292	15.162.528
		Koncern	
kr.		2017/18	2016/17
15	Reguleringer		
	Af- og nedskrivninger	4.618.593	4.270.947
	Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-558.290	60.354
	Finansielle indtægter	-212.481	-697.968
	Finansielle omkostninger	3.151.877	4.233.017
	Skat af årets resultat	4.114.538	4.393.596
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-210.000	-8.121
		10.904.237	12.251.825
16	Ændring i driftskapital		
	Ændring i varebeholdninger	14.610.777	-28.043.276
	Ændring i tilgodehavender	316.076	-3.921.294
	Ændring i leverandørgæld m.v.	3.554.663	-1.808.985
		18.481.516	-33.773.555
17	Likvider, ultimo		
	Likvide beholdninger ifølge balancen	2.241.254	10.986
	Kortfristet gæld til banker	-53.366.930	-82.745.082
		-51.125.676	-82.734.096