

Høst Holding ApS

Rosenvænget 37
6100 Haderslev
CVR-nr. 21682497

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2017

Dirigent

Navn: Herluf Baun Høst

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016/17	10
Koncernens balance pr. 30.06.2017	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016/17	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17	22
Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2017	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	30

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Høst Holding ApS
Rosenvænget 37
6100 Haderslev

CVR-nr.: 21682497
Hjemsted: Haderslev
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Direktion

Herluf Baun Høst, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
Postboks 454
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Høst Holding ApS.

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. 30.06.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 30.11.2017

Direktion

Herluf Baun Høst
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Høst Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Høst Holding ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017, 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. 30.06.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Haderslev, den 30.11.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Johnny Normann Krogh
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	68.090	72.662	74.763	59.992	49.002
Bruttoresultat	31.632	43.426	39.141	37.139	17.442
Driftsresultat	8.605	20.117	16.753	19.802	2.052
Resultat af finansielle poster	13.954	16.016	22.253	(10.977)	16.766
Årets resultat	18.619	32.227	37.941	8.135	13.970
Samlede aktiver	449.745	413.153	409.401	389.195	411.641
Investeringer i materielle anlægsaktiver	20.049	1.789	1.272	3.715	2.081
Egenkapital inkl. minoriteter	281.520	263.417	234.517	202.193	194.352
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	113.726	120.437	106.707	85.505	70.174
Nettorentebærende gæld	(23.128)	(22.219)	36.334	49.292	87.443
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	46,5	59,8	52,4	61,9	35,6
Nettomargin (%)	27,3	44,4	50,7	13,6	28,5
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	7,6	16,7	15,7	23,2	2,9
Nettoomsætning/Investeret kapital inklusive goodwill	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7
Finansiell gearing	(0,1)	(0,1)	0,2	0,2	0,4
Egenkapitalens forrentning (%)	6,8	12,9	17,4	4,1	7,7
Soliditetsgrad (%)	62,6	63,8	57,3	52,0	47,2

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Det afkast, som virksomheden genererer af investorernes midler.
Nettoomsætning/Investeret kapital inklusive goodwill	$\frac{\text{Nettoomsætning}}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Omsætningshastigheden af virksomhedens investerede kapital.
Finansiell gearing	$\frac{\text{Nettorentebærende gæld}}{\text{Egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens finansielle gearing.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Investeret kapital inklusive goodwill er defineret som nettoarbejdskapital tillagt den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle anlægsaktiver samt akkumulerede afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill og fratrukket andre hensatte forpligtigelser og langfristede, driftsmæssige forpligtigelser. Akkumulerede nedskrivninger af goodwill er ikke tillagt.

Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre kortfristede, driftsmæssige forpligtigelser. Tilgodehavende og skyldig selskabsskat samt likvide beholdninger indgår ikke i nettoarbejdskapitalen.

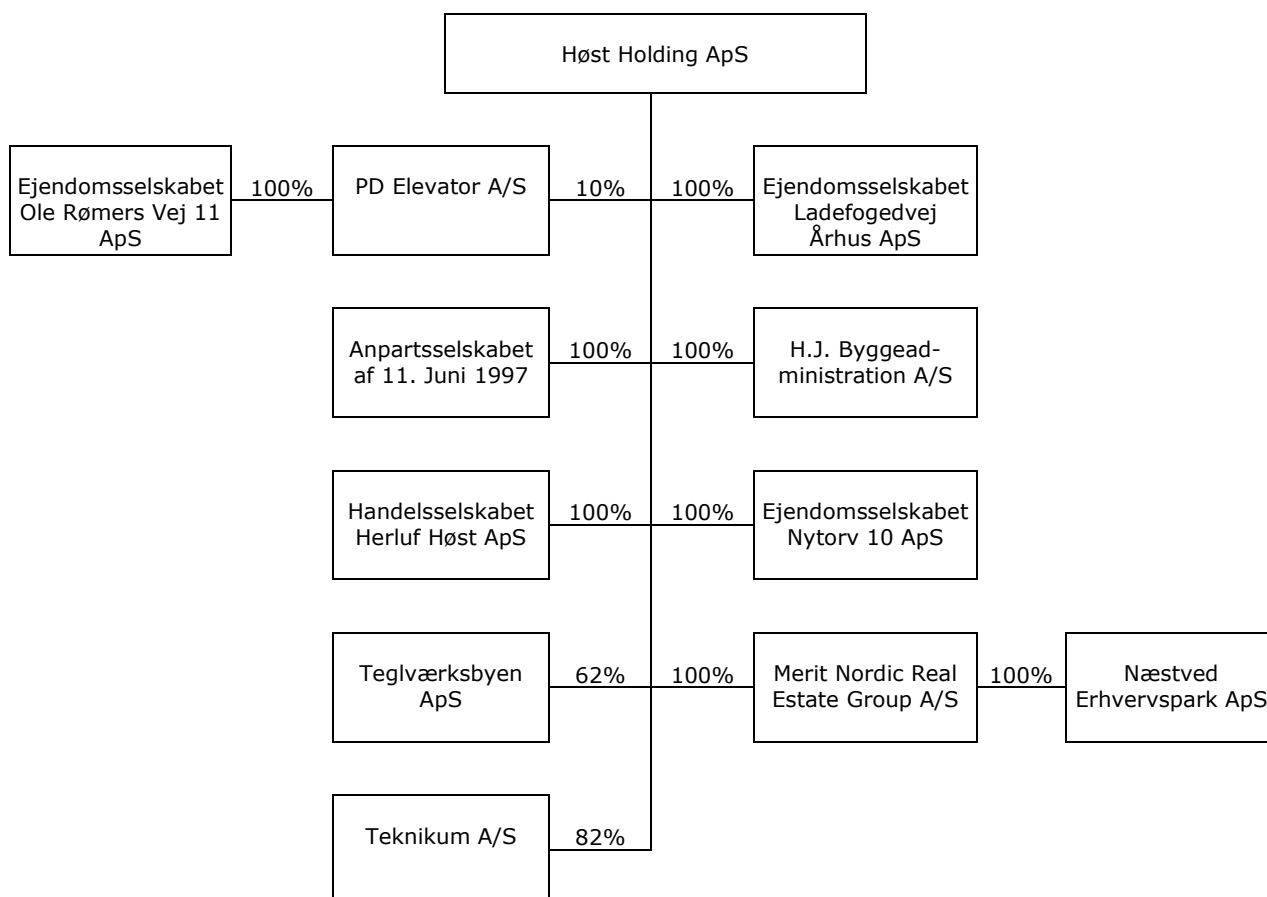
Nettorentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser, herunder skyldig selskabsskat, fratrukket rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger og tilgodehavende selskabsskat.

Investeret kapital inklusive goodwill er defineret som nettoarbejdskapital tillagt den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle anlægsaktiver samt akkumulerede afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill og fratrukket andre hensatte forpligtigelser og langfristede, driftsmæssige forpligtigelser. Akkumulerede nedskrivninger af goodwill er ikke tillagt.

Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre kortfristede, driftsmæssige forpligtigelser. Tilgodehavende og skyldig selskabsskat samt likvide beholdninger indgår ikke i nettoarbejdskapitalen.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet Koncernoversigt



Koncernoversigten indeholder selskaber, hvor ejerandelen er større end 50% eller hvor selskabet har bestemmende indflydelse. (tilknyttede virksomheder). For øvrige selskaber henvises til note 7 i koncernårsrapporten.

Høst Holding ApS besidder 10% af aktiekapitalen på nom. 500.000 kr. i PD Elevator A/S, hvis forretningsområde er produktion af elevatorer, og hele anpartskapitalen på nom. 125.000 kr. i investeringsselskabet Anpartsselskabet af 11. juni 1997, hvis forretningsområde er investeringsvirksomhed. Herudover består koncernens aktiviteter af en række ejendomsselskaber.

Med henvisning til bestemmelserne i årsregnskabslovens § 13 og § 114 stk. 2, er årsregnskabet for Teglværksbyen ApS ikke konsolideret med i koncernregnskabet.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016/17 blev et tilfredsstillende år for Høst Holding ApS. Årets resultat blev for moderselskabet et overskud på 14.327 t.kr. efter skat, og et koncernresultat udvisende overskud på 18.619 t.kr. efter skat, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Koncernresultatet er påvirket af negative dagsværdireguleringer af ejendomme med 4.197 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens ejendomme er som hovedregel medtaget til dagsværdiansættelser beregnet ud fra en afkastmodel, som er vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsforholdene og ejendommens dagsværdier.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse har positive forventninger til moderselskabets og koncernens resultat for regnskabsåret 2017/18.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Nettoomsætning		68.090.230	72.662.487
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.196.925)	2.837.251
Vareforbrug		(23.437.435)	(24.239.664)
Andre eksterne omkostninger		(8.823.528)	(7.833.586)
Bruttoresultat		31.632.342	43.426.488
Personaleomkostninger	1	(22.218.112)	(22.613.881)
Af- og nedskrivninger	2	(809.560)	(695.457)
Driftsresultat		8.604.670	20.117.150
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.457.355	22.178.187
Andre finansielle indtægter		16.730.504	7.094.019
Andre finansielle omkostninger		(6.233.747)	(13.255.782)
Resultat før skat		22.558.782	36.133.574
Skat af årets resultat	3	(3.939.647)	(3.906.849)
Årets resultat	4	18.619.135	32.226.725

Koncernens balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Grunde og bygninger		1.523.550	1.675.000
Investeringsejendomme		229.580.000	214.842.197
Produktionsanlæg og maskiner		304.207	259.932
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.002.486	1.655.177
Indretning af lejede lokaler		51.581	59.635
Materielle anlægsaktiver	5	<u>233.461.824</u>	<u>218.491.941</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		20.677.107	31.982.084
Andre værdipapirer og kapitalandele		57.838.802	31.199.778
Udskudt skat	9	0	1.827.457
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>78.515.909</u>	<u>65.009.319</u>
Anlægsaktiver		<u>311.977.733</u>	<u>283.501.260</u>
Råvarer og hjælpematerialer		7.605.892	4.805.046
Varebeholdninger		<u>7.605.892</u>	<u>4.805.046</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.307.292	8.571.665
Igangværende arbejder for fremmed regning		2.613.707	1.560.658
Andre tilgodehavender		28.546.931	26.892.506
Periodeafgrænsningsposter	8	475.372	726.211
Tilgodehavender		<u>40.943.302</u>	<u>37.751.040</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		82.811.942	81.619.643
Værdipapirer og kapitalandele		<u>82.811.942</u>	<u>81.619.643</u>
Likvide beholdninger		<u>6.405.768</u>	<u>5.475.804</u>
Omsætningsaktiver		<u>137.766.904</u>	<u>129.651.533</u>
Aktiver		<u>449.744.637</u>	<u>413.152.793</u>

Koncernens balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		265.829.847	250.520.081
Forslag til udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		275.933.247	260.621.281
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		5.586.960	2.795.992
Egenkapital		281.520.207	263.417.273
Udskudt skat	9	426.014	0
Andre hensatte forpligtelser	10	432.000	443.475
Hensatte forpligtelser		858.014	443.475
Gæld til realkreditinstitutter		117.785.566	108.072.626
Bankgæld		1.530.008	1.903.719
Langfristede gældsforpligtelser	11	119.315.574	109.976.345
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	3.578.816	2.699.113
Bankgæld		19.782.518	15.382.603
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.605.650	2.727.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.659.743	1.451.438
Skyldig selskabsskat		1.928.478	0
Anden gæld	12	15.495.637	17.018.449
Periodeafgrænsningsposter	13	0	36.525
Kortfristede gældsforpligtelser		48.050.842	39.315.700
Gældsforpligtelser		167.366.416	149.292.045
Passiver		449.744.637	413.152.793
Associerede virksomheder	7		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Dattervirksomheder	18		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	10.000.000	250.520.081	101.200	2.795.992
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(101.200)	(1.619.999)
Værdireguleringer	0	1.392.305	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	0	119.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(306.307)	0	0
Årets resultat	0	14.223.768	103.400	4.291.967
Egenkapital ultimo	10.000.000	265.829.847	103.400	5.586.960
				I alt kr.
Egenkapital primo				263.417.273
Udbetalt ordinært udbytte				(1.721.199)
Værdireguleringer				1.392.305
Øvrige egenkapitalposter				119.000
Skat af egenkapitalbevægelser				(306.307)
Årets resultat				18.619.135
Egenkapital ultimo				281.520.207

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Driftsresultat		8.604.670	20.117.150
Af- og nedskrivninger		809.560	695.457
Nedskrivninger af omsætningsaktiver		4.196.925	(3.181.357)
Ændringer i arbejdskapital	14	1.487.616	21.761.415
Øvrige reguleringer		(11.475)	(24.300)
Pengestrømme vedrørende primær drift		15.087.296	39.368.365
Modtagne finansielle indtægter		12.142.202	7.817.921
Betalte finansielle omkostninger		(5.166.771)	(10.475.636)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		152.100	(86.000)
Pengestrømme vedrørende drift		22.214.827	36.624.650
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(20.049.100)	(1.789.261)
Salg af materielle anlægsaktiver		72.732	6.460.149
Køb af finansielle anlægsaktiver		(34.757.343)	(19.990.365)
Salg af finansielle anlægsaktiver		26.339.029	8.004.707
Pengestrømme vedrørende investeringer		(28.394.682)	(7.314.770)
Optagelse af lån		13.758.000	0
Afdrag på lån mv.		(9.754.597)	(5.082.146)
Udbetalt udbytte		(101.200)	(99.800)
Pengestrømme vedrørende finansiering		3.902.203	(5.181.946)
Ændring i likvider		(2.277.652)	24.127.934
Likvider primo		71.712.844	47.584.910
Likvider ultimo		69.435.192	71.712.844
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		6.405.768	5.475.804
Værdipapirer		82.811.942	81.619.643
Kortfristet gæld til banker		(19.782.518)	(15.382.603)
Likvider ultimo		69.435.192	71.712.844

Koncernens noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	19.829.309	19.979.864
Pensioner	1.111.610	1.376.428
Andre personaleomkostninger	1.277.193	1.257.589
	22.218.112	22.613.881
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	59	58
	2016/17 kr.	2015/16 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	840.131	733.957
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(30.571)	(38.500)
	809.560	695.457
	2016/17 kr.	2015/16 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.254.734	0
Ændring af udskudt skat	2.757.204	3.396.058
Regulering vedrørende tidligere år	(72.291)	163.403
Effekt af ændrede skattesatser	0	347.388
	3.939.647	3.906.849
	2016/17 kr.	2015/16 kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Overført resultat	14.223.768	26.026.797
Minoritetsinteressers andel af resultatet	4.291.967	6.098.728
	18.619.135	32.226.725

Koncernens noter

	Grunde og bygninger kr.	Investe- rings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	3.350.000	214.937.884	1.289.497	4.049.043
Tilgange	0	18.934.728	140.925	973.447
Afgange	0	0	0	(305.578)
Kostpris ultimo	3.350.000	233.872.612	1.430.422	4.716.912
Af- og nedskrivninger primo	(1.675.000)	(95.687)	(1.029.565)	(2.393.866)
Årets nedskrivninger	0	(4.196.925)	0	0
Årets afskrivninger	(151.450)	0	(96.650)	(583.977)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	0	263.417
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.826.450)	(4.292.612)	(1.126.215)	(2.714.426)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.523.550	229.580.000	304.207	2.002.486
				Indretning af lejede lokaler kr.
5. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo				326.038
Tilgange				0
Afgange				0
Kostpris ultimo				326.038
Af- og nedskrivninger primo				(266.403)
Årets nedskrivninger				0
Årets afskrivninger				(8.054)
Af- og nedskrivninger ultimo				0
Af- og nedskrivninger ultimo				(274.457)
Regnskabsmæssig værdi ultimo				51.581

Koncernens investeringsejendomme består af 2 boligejendomme bestående af ejerlejligheder, 1 kontorejendom, 1 kontor- og butiksejendom, 1 butiksejendom og 4 industri- og logistikejendomme på i alt 23.051 m² beliggende i Køge, Slagelse, Næstved, Aarhus og Ribe.

Koncernen råder endvidere over investeringsejendom, hvor bygningen er nedbrændt i oktober 2016. Det er derfor ikke muligt, at anvende den afkastbaseret model. Der er indhentet ekstern vurdering til værdiansættelse af grunden, som herefter svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Koncernens noter

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 95% udlejet, svarende til at 1.100 m² (5%) af det samlede ejendomsareal ikke er udlejet.

Den årlige leje udgør for de enkelte ejendomstyper:

• Kontor- og butiksejendom beliggende i Slagelse	895 kr. / m ²
• Kontorejendom beliggende i Køge	810 kr. / m ²
• Butiksejendom beliggende i Køge	752 kr. / m ²
• Industri- og logistikejendomme beliggende i Køge	273 kr. / m ²
• Industri- og logistikejendomme beliggende Næstved	279 kr. / m ²
• Boligejendom beliggende Aarhus (34 ejerlejligheder)	1.625 kr. / m ²
• Boligejendom beliggende Ribe (6 ejerlejligheder)	781 kr. / m ²

Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme udgør 5-8% pr. 30.06.2017 (5-6,75% pr. 30.06.2016). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 18 mio.DKK.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

• Kontor- og butiksejendom beliggende i Slagelse	5,10%
• Kontorejendom beliggende i Køge	5,65%
• Butiksejendom beliggende i Køge	6,29%
• Industri- og logistikejendomme beliggende i Køge	7,50%
• Industri- og logistikejendomme beliggende Næstved	7,20%
• Boligejendom beliggende Aarhus (34 ejerlejligheder)	4,53%
• Boligejendom beliggende Ribe (6 ejerlejligheder)	5,00%

Ejendommene er værdiansat for de enkelte ejendomstyper til:

• Kontor- og butiksejendom beliggende i Slagelse	15.610 kr. / m ²
• Kontorejendom beliggende i Køge	11.499 kr. / m ²
• Butiksejendom beliggende i Køge	10.929 kr. / m ²
• Industri- og logistikejendomme beliggende i Køge	5.833 kr. / m ²
• Industri- og logistikejendomme beliggende Næstved	3.272 kr. / m ²
• Boligejendom beliggende Aarhus (34 ejerlejligheder)	28.691 kr. / m ²
• Boligejendom beliggende Ribe (6 ejerlejligheder)	11.706 kr. / m ²

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne udover grund beliggende i Aarhus. Årets negative dagsværdireguleringer udgør 4.197 t.kr. før skat, som er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Koncernens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Udskudt skat kr.
6. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	77.500	26.283.260	39.549.764	1.827.457
Overførsler	0	200.000	(200.000)	0
Tilgange	0	6.007.930	28.749.413	0
Afgange	0	(9.840.100)	0	(1.827.457)
Kostpris ultimo	77.500	22.651.090	68.099.177	0
Nedskrivninger primo	(77.500)	5.698.824	(8.349.986)	0
Andel af årets resultat	0	2.757.342	0	0
Udbytte	0	(2.000.050)	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	(1.910.389)	0
Andre reguleringer	0	1.843.150	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(10.273.249)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(77.500)	(1.973.983)	(10.260.375)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	20.677.107	57.838.802	0

	Hjemsted	Ejer- andel %
7. Associerede virksomheder		
Sønderbog Ingeniør- og Byggeforretning A/S	Sønderborg	25,0
WWH Figeholm AB	Sverige	33,3
BEMA A/S	Haderslev	45,0
Alssund Invest ApS	Sønderborg	35,0
Artha Vindmøller A/S	Holte	29,9

8. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger, herunder forudbetalt varekøb.

Koncernens noter

	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
9. Udskudt skat	
Bevægelser i året	
Primo	(1.827.457)
Indregnet i resultatopgørelsen	2.253.471
Ultimo	<u>426.014</u>

10. Andre hensatte forpligtelser

Koncernen har hensat 432 t.kr. i 2016/17 (2015/16: 443 t.kr.) til garanti- og serviceforpligtelser.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.578.816	2.310.313	117.785.566	92.101.171
Bankgæld	0	388.800	1.530.008	0
	<u>3.578.816</u>	<u>2.699.113</u>	<u>119.315.574</u>	<u>92.101.171</u>
			<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
12. Anden gæld				
Moms og afgifter			1.010.578	1.224.551
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			1.097.974	1.573.046
Feriepengeforpligtelser			1.194.948	1.145.254
Afledte finansielle instrumenter			6.221.011	8.555.436
Andre skyldige omkostninger			5.971.126	4.520.162
			<u>15.495.637</u>	<u>17.018.449</u>

Der er pr. 30.06.2017 indgået 1 renteswap nom. 20.000 t.kr. med udløb 28.12.2018, udvisende en negativ markedsværdi på 1.884 t.kr. Beløbet er afsat som gæld i balancen. Renteswappen er af spekulativ karakter med betaling af fast rente 4,84% p.a. imod variabel rente fastsat ud fra CIBOR 12.

Der er pr. 30.06.2017 indgået 1 renteswap nom. 15.030 t.kr. med udløb 2035, udvisende en negativ markedsværdi på 4.337 t.kr. Beløbet er afsat som gæld i balancen. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på 4,55% på variabelt forrentede banklån. Rentegrundlaget er CIBOR 6.

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt lejeindtægt.

Koncernens noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
14. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(2.800.846)	510.594
Ændring i tilgodehavender	2.819.026	33.794.469
Ændring i leverandørgæld mv.	1.469.436	(12.543.648)
	1.487.616	21.761.415

15. Øvrige reguleringer

Øvrige reguleringer omfatter ændringer i hensættelse til garantiforpligtigelser.

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
16. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	22.108.273	17.726.553
Eventualforpligtelser i alt	22.108.273	17.726.553

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme for i alt 217.451 t.kr. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 229.580 t. kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitutter er pantsat værdipapirdepoter med bogført værdi på 82.743 t.kr. pr. 30.06.2017 samt likvide beholdninger på 871 t.kr. Gælden pr. 30.06.2017 udgør 56.876 t.kr.

Tilsagn om tegning af nom. 1.501 t.kr. A-anparter til kurs 1 i Capidea Kapital K/S.

Kautions for tredjemands gæld til pengeinstitutter maksimeret til 4.240 t.kr. Gæld pr. 30.06.2017 udgør 4.132 t.kr.

Til sikkerhed for tredjemands gæld til pengeinstitut er afgivet pant i nom. 44 t.kr. anparter i Alssund Invest ApS. Gæld pr. 30.06.2017 udgør 4.132 t.kr.

Koncernens noter

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Ulimerede solidariske selvskyldnerkautioner over for datterselskabers engagement med kreditinstitutter. Gæld pr. 30.06.2017 udgør 56.876 t.kr.

Selvskyldnerkaution overfor Tryg Garanti for dattervirksomheds forpligtigelser maksimeret til 1.500 t.kr.

Til sikkerhed for dattervirksomheds engagement i Sydbank A/S er pantsat anparter nom. 77.500 kr. i Teglværksbyen ApS (CVR-nr. 32 55 40 83).

Afgivelse af tilbagetrædelseserklæring overfor dattervirksomheds gæld til Sydbank A/S, i alt 3.675 t.kr.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>
18. Dattervirksomheder		
PD Elevator A/S	Haderslev	10,0
Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 11 ApS	Haderslev	10,0
H.J. Byggeadministration A/S	Haderslev	100,0
Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS	Haderslev	100,0
Anpartsselskabet af 11. juni 1997	Haderslev	100,0
Ejendomsselskabet Ladefogedvej Århus ApS	Haderslev	100,0
Handelsselskabet Herluf Høst ApS	Haderslev	100,0
Merit Nordic Real Estate Group A/S	Haderslev	100,0
Næstved Erhvervspark ApS	Haderslev	100,0
Teglværksbyen ApS	Sønderborg	62,0
Teknikum A/S	Sønderborg	82,0

Kapitalandel i den tilknyttede virksomhed PD Elevator A/S med ejerandel på 10% inkl. underliggende datterselskab, Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 12, medtages som følge af besiddelse af stemmemajoritet og dermed bestemmende indflydelse.

Dattervirksomheder udeholdt af konsolidering

Teglværksbyen ApS

Med henvisning til bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 13 og 114 stk. 2 er Teglværksbyen ApS udeholdt af konsolideringen.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(1.819.980)	(542.918)
Driftsresultat		(1.819.980)	(542.918)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.278.822	22.132.336
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		957.497	2.556.336
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver	1	0	(1.000.000)
Andre finansielle indtægter	2	4.863.494	5.437.571
Andre finansielle omkostninger	3	(1.391.450)	(1.380.166)
Resultat før skat		14.888.383	27.203.159
Skat af årets resultat	4	(561.215)	(1.075.162)
Årets resultat	5	14.327.168	26.127.997

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		145.834.883	133.979.996
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.650.346	7.168.229
Andre værdipapirer og kapitalandele		636.220	2.508.682
Udskudt skat	7	3.719.898	4.481.726
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>156.841.347</u>	<u>148.138.633</u>
Anlægsaktiver		<u>156.841.347</u>	<u>148.138.633</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		113.719.111	116.083.144
Andre tilgodehavender		17.654.692	8.996.407
Tilgodehavende selskabsskat		292.019	2.057.221
Tilgodehavender		<u>131.665.822</u>	<u>127.136.772</u>
Likvide beholdninger		<u>4.101.718</u>	<u>4.069.134</u>
Omsætningsaktiver		<u>135.767.540</u>	<u>131.205.906</u>
Aktiver		<u>292.608.887</u>	<u>279.344.539</u>

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Virksomhedskapital	8	10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		69.329.246	72.009.862
Overført overskud eller underskud		196.500.601	178.510.219
Forslag til udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Egenkapital		<u>275.933.247</u>	<u>260.621.281</u>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	9	2.348.762	0
Hensatte forpligtelser		<u>2.348.762</u>	<u>0</u>
Bankgæld		12.362.678	8.188.834
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10.455.319
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		73.877	72.854
Anden gæld		1.890.323	6.251
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.326.878</u>	<u>18.723.258</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.326.878</u>	<u>18.723.258</u>
Passiver		<u>292.608.887</u>	<u>279.344.539</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	10.000.000	72.009.862	178.510.219	101.200
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(101.200)
Værdireguleringer	0	0	1.085.998	0
Årets resultat	0	(2.680.616)	16.904.384	103.400
Egenkapital ultimo	10.000.000	69.329.246	196.500.601	103.400
				I alt kr.
Egenkapital primo				260.621.281
Udbetalt ordinært udbytte				(101.200)
Værdireguleringer				1.085.998
Årets resultat				14.327.168
Egenkapital ultimo				275.933.247

Modervirksomhedens noter

1. Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Omfatter regulering af forlods udbyttet fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.867.997	3.655.146
Renteindtægter i øvrigt	1.413.273	600.353
Dagsværdireguleringer	449.370	1.037.437
Øvrige finansielle indtægter	132.854	144.635
	4.863.494	5.437.571

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	86.800	235.200
Renteomkostninger i øvrigt	313.068	724.947
Valutakursreguleringer	69.974	95.735
Øvrige finansielle omkostninger	921.608	324.284
	1.391.450	1.380.166

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	613.304
Ændring af udskudt skat	625.809	0
Regulering vedrørende tidligere år	(64.594)	114.470
Effekt af ændrede skattesatser	0	347.388
	561.215	1.075.162

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	(2.680.616)	23.619.878
Overført resultat	16.904.384	2.406.919
	14.327.168	26.127.997

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Udskudt skat kr.
6. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	61.970.134	9.343.160	8.461.320	4.481.726
Tilgange	4.381.000	29.670	37.927	0
Afgange	(240.499)	0	0	(761.828)
Kostpris ultimo	66.110.635	9.372.830	8.499.247	3.719.898
Nedskrivninger primo	72.009.862	(2.174.931)	(5.952.638)	0
Andel af årets resultat	12.854.853	0	0	0
Udbytte	(10.880.000)	(1.505.050)	0	0
Årets nedskrivninger	0	957.497	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	5.389.067	0	0	0
Dagsværdireguleringer	1.085.998	0	0	0
Andre reguleringer	0	0	(1.910.389)	0
Tilbageførsel ved afgange	(735.532)	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	79.724.248	(2.722.484)	(7.863.027)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	145.834.883	6.650.346	636.220	3.719.898

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører dattervirksomhederne, som er angivet i koncernregnskabet note 18.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Bema A/S	Haderslev	A/S	45,0
WWH Figeholm AB	Sverige	AB	33,3
Alssund Invest A/S	Sønderborg	A/S	35,0

Modervirksomhedens noter

	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
7. Udskudt skat		
Fremførbare skattemæssige underskud	3.719.898	4.481.726
	3.719.898	4.481.726
Bevægelser i året		
Primo	4.481.726	
Indregnet i resultatopgørelsen	(761.828)	
Ultimo	3.719.898	

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	100.000	100	10.000.000
	100.000		10.000.000

9. Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Hensættelser vedrører negativ egenkapital pr. 30.06.2017 i tilknyttet virksomhed.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Tilsagn om tegning af nom. 1.501 t.kr. A-anparter til kurs 1 i Capidea Kapital K/S.

Kautions for tredjemands gæld til pengeinstitutter maksimeret til 4.240 t.kr. Gæld pr. 30.06.2017 udgør 4.133 t.kr.

Til sikkerhed for tredjemands gæld til pengeinstitut er afgivet pant i nom. 50 t.kr. anparter i Alssund Invest ApS. Gæld pr. 30.06.2017 udgør 4.133 t.kr.

Selskabet har pr. 30.06.2017 indgået 1 renteswap nom. 20.000 t.kr. med udløb 28.12.2018, udvisende en negativ markedsværdi på 1.884 t.kr. Beløbet er afsat som gæld i balancen. Renteswappen er af spekulativ karakter med betaling af fast rente 4,84% p.a. imod variabel rente fastsat ud fra CIBOR 12.

Modervirksomhedens noter

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Ulimiterede solidariske selvskyldnerkautioner over for datterselskabers engagement med kreditinstitutter. (Gæld pr. 30.06.2017 udgør 56.876 t.kr.).

Selvskyldnerkaution overfor Tryg Garanti for dattervirksomheds forpligtigelser maksimeret til 1.500 t.kr.

Til sikkerhed for dattervirksomheds engagement i Sydbank A/S er pantsat anparter nom. 77.500 kr. i Teglværksbyen ApS (CVR-nr. 32 55 40 83).

Afgivelse af tilbagetrædelseserklæring overfor dattervirksomheds gæld til Sydbank A/S, i alt 3.675 t.kr.

12. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Høst Holding ApS-koncernen:

- Direktør Herluf Baun Høst, Rosenvænget 37, 6100 Haderslev.

Høst Holding ApS' nærtstående parter med betydelig indflydelse, omfatter tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder, som vist i koncernoversigten, samt selskabets direktion samt disse personers familiemedlemmer. Udover koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet, har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med nærtstående parter.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende områder.

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med tilhørende overgangsbekendtgørelse. Dette medfører følgende ændringer vedrørende indregning og måling for:

Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 41 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Ændringen har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/17 eller for sammenligningstillene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden jf. koncernoversigten side 6. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Regnskabet for dattervirksomheden Teglværksbyen ApS er, med henvisning til bestemmelserne i årsregnskabslovens § 13 og § 114 stk. 2, ikke med i konsolideringen af koncernregnskabet

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen når produktionen færdiggøres, idet der ikke eksisterer et pålideligt registreringssystem til en løbende opgørelse heraf.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (domicilejendomme), produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi (årsregnskabslovens § 38), og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den forventet restværdi efter afsluttet brugstid, restværdien revurderes løbende. Tidligere blev restværdien opgjort på tidspunktet for aktivets ibrugtagning uden efterfølgende revurdering.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver alene fremadrettet, første gang pr. 01.07.2017. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

20 år

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsanlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Betalt goodwill afskrives i anskaffelsesåret i resultatopgørelsen.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Ved overdragelse af kapitalandele, hvor der sker tillæg af forlods ret til udbytte, indregnes værdien af udbytteretten som en del af kapitalandelen i den tilknyttede virksomhed. Dagsværdireguleringen af en forlods udbytteret indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det

Anvendt regnskabspraksis

resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Betalt goodwill afskrives i anskaffelsesåret i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Varebeholdninger

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

Kostprisen for råvarer og hjælpematerialer samt halvfabrikata omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) måles til kostprisen af det på balancedagen udførte arbejde (direkte materialer og direkte lønninger).

Igangværende arbejder indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af, om nettoværdien, opgjort som kostpris med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foregåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Ved erhvervelse af virksomheder og kapitalandele i tilknyttede virksomheder hensættes til omkostninger vedrørende omstruktureringer i den overtagne virksomhed, som er besluttet og offentliggjort senest på overtagelsestidspunktet.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.