

# Murersvendenes Finans A/S

Ejby Industrivej 80

2600 Glostrup

CVR-nr. 21687812

## Årsrapport for 2016

72. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 05-04-2017



---

Jan Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for Murersvendenes Finans A/S.

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. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 05-04-2017

### Direktion



Jon Buch  
Adm. direktør

### Bestyrelse



Jørgen Christiansen  
Formand



Jan Christiansen



Kurt Christensen



Preben Anderson



Bent Granum

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Murersvendenes Finans A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Murersvendenes Finans A/S for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. 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. 31-12-2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder og 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 og selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler.) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 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 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. 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 revisionshandling 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 og 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.

København, 05-04-2017

**Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

**CVR: 53 37 19 14**

  
Martin Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Murersvendenes Finans A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Murersvendenes Finans A/S Ejby Industrivej 80 2600 Glostrup
Telefon	45 43 430 063
Telefax	45 43 438 863
Hjemmeside	<a href="http://www.masfinans.dk">www.masfinans.dk</a>
CVR-nr.	21687812
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Christiansen, Formand Jan Christiansen Kurt Christensen Preben Anderson Bent Granum
<b>Direktion</b>	Jon Buch, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab CVR: 53 37 19 14 Skagensgade 1 2630 Taastrup

## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udføre entreprenøropgaver indenfor betonreovering med dertil hørende specialer, samt reovering og nybyggeri indenfor kloak-, beton og murerarbejde. Koncernen har herudover aktiviteter med investering og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på t.kr. 5.016 mod t.kr. 3.758 i 2015 og koncernens balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på t.kr. 582.962 mod t.kr. 558.248 i 2015 og en egenkapital på t.kr. 155.322 mod 145.083 i 2015. Omsætningen er stort set som i 2015 og følger vores strategi, hvor 2016 er et år med konsolidering på alle områder.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i koncernens aktiviteter i det kommende år. Udlejningsejendommene forventes at fastholde sine gode lejere, således at 2017 vil blive endnu bedre end 2016. Entreprenørforretningerne har på nuværende tidspunkt en ordreportefølje som ligger højere end på samme tidspunkt i 2016 og beskæftigelsen er ligeledes høj hen over denne vinter. Vi forventer at 2017 bliver et år hvor vi for en fremgang i såvel omsætning som resultat. Der er for nuværende ingen planer om frasalg og vi har sikret en lav rente på vores engagementer langt ind i 2019.

### Risikoforhold

Likviditetsrisici styres gennem etablerede og hensigtsmæssige kreditrammer og lånetilsagn afstemt efter behovet for finansiering af den planlagte drift.

### Vidensressourcer

I Murersvendenes Finans A/S er der kontinuerlig fokus på at udvikle forretningsgange og samarbejdsformer, der skal medvirke til effektive og optimale arbejdsprocesser.

Der er derfor fokus på medarbejdernes viden og kompetencer, der ligeledes skal medvirke til at tiltrække og fastholde de bedste medarbejdere gennem karrieremuligheder, uddannelse og specialisering.

### Miljøforhold

Udover kravene i lovgivningen forsøger Murersvendenes Finans A/S via sin politik at gennemføre sine aktiviteter med en så minimeret belastning af miljøet som muligt.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

For at støtte den gode udvikling arbejdes der systematisk med at udvikle vore medarbejders kompetencer, og sikre at vi til stadighed er med fremme i forhold til de forventninger der stilles fra vore samarbejdspartnere.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling i den senest offentliggjorte årsrapport

Resultatet er højere sammenlignet med sidste år og entreprenørforretningerne har fastholdt sin indtjening og der er større afkast på udlejningsejendommene. Vi har reoveret lejemaal, hvilket fremover giver en større indtjening. Vi har frasolgt ejendomme med en nettogevinst på t.kr. 561 og solgt vores portefølje af ALKA aktier med en gevinst på t.kr. 867.

**Hoved- og nøgletal i TDKK**

Koncernens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives:

	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Koncern</b>					
Nettoomsætning	284.913	281.243	226.091	264.343	168.971
Bruttoresultat	35.226	35.303	31.784	29.308	22.890
Resultat af primær drift	20.096	19.052	17.102	-4.356	1.647
Finansielle poster netto	-11.863	-12.561	-13.530	-12.018	-12.931
Ordinært resultat før skat	8.233	6.491	3.572	-16.374	-11.284
Skat af årets resultat	-3.022	-2.701	-1.754	9.801	3.505
Årets resultat	5.016	3.758	1.861	-6.564	-7.925
Anlægsaktiver	493.596	488.560	494.894	466.501	408.191
Investering i materielle anlægsaktiver, netto	8.433	6.777	9.602	76.317	-31.394
Omsætningsaktiver	89.336	69.688	58.957	41.653	41.222
Gennemsnitlige operative aktiver	570.605	556.050	531.003	478.783	486.318
Aktiver i alt	582.962	558.248	553.851	508.154	449.413
Gennemsnitlig egenkapital	150.203	140.979	127.134	117.017	118.621
Egenkapital ultimo	155.322	145.083	136.875	117.392	116.641
Hensatte forpligtelser	49.904	51.575	36.888	33.988	44.333
Minoritetsinteresser	2.612	2.396	2.357	2.378	2.370
Langfristede gældforpligtelser	243.742	252.322	236.471	226.391	157.057
Kortfristede gældsforpligtelser	131.382	106.872	141.260	128.005	129.012
Passiver i alt	582.962	558.248	553.851	508.154	449.413
Bruttomargin (%)	12,36	12,55	14,06	11,09	13,55
Overskudsgrad (%)	7,05	6,77	7,56	-1,65	0,97
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	3,34	2,66	1,46	-5,61	-6,68
Afkastningsgrad (%)	3,52	3,43	3,22	-0,91	0,33
Likviditetsgrad i (%)	68,02	65,21	41,74	32,54	31,95
Soliditetsgrad (%)	26,64	25,99	24,71	23,1	25,95

**Moderselskab**

Der udarbejdes ikke nøgletal for moderselskabet



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Murersvendenes Finans A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 implementeret ændringerne til årsregnskabsloven af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen

Ovenstående har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelse og balance for regnskabsåret 2016 eller for sammenligningstallene med undtagelse af regulering af investeringsejendomme. Ændringen har medført, at resultat af primær drift er forøget med t.kr. 434. (2015: t.kr. 430) mens egenkapitalen er upåvirket.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner i hele tusinder.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Murersvendenes Finans A/S og dattervirksomheder, hvori Murersvendenes Finans A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udignes med den moderselskabs andel af dattervirksomheders regnskabsmæssige indre værdi.

### Minoritetsinteressers

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og indregnes som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv

## Anvendt regnskabspraksis

rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter fra entreprisekontrakter indregnes som omsætning i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder.

Nettoomsætningen som består af huslejeindtægter indregnes med de beløb som vedrører regnskabsåret.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt i året til produktion, herunder omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, produktionslønninger, andre eksterne omkostninger samt af- og nedskrivninger på produktionsanlæg og maskiner.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger og lignende omkostninger samt af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Domicilejendomme	50 år	50%
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Ejendomme indregnes til kostpris, der omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen er klar til at blive taget i brug.

#### Domicilejendomme.

Domicilejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages løbende omvurdering således, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra ejendommens dagsværdi på balancetidspunktet.

Stigninger i en domicilejendoms omvurderede værdi indregnes direkte i posten 'Reserve for opskrivning' under egenkapitalen. Nedskrivninger, som opvejer tidligere opskrivninger af samme ejendom, fratrækkes 'Reserve for opskrivning' direkte over egenkapitalen, mens øvrige nedskrivninger føres over resultatopgørelsen.

Efterfølgende omkostninger indregnes i den regnskabsmæssige værdi af den pågældende ejendom eller som et særskilt aktiv, når det er sandsynligt, at afholdte omkostninger vil medføre fremtidige økonomiske fordele, og omkostningerne kan måles pålideligt. Omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Ved afhændelse af domicilejendomme overføres opskrivninger, der er indeholdt i 'Reserve for opskrivning' under egenkapitalen, til 'Overført resultat'.

#### Investeringsjendomme.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi baseret på en individuel vurdering af ejendommen.

Ved opgørelsen af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for en ejendom tages udgangspunkt i den forventede markedsleje ved fuld udlejning af ejendommen, fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Den herefter opgjorte dagsværdi korrigeres for forventet tomgangsleje, større vedligeholdelsesarbejder, forrentning af deposita og eventuel lavere leje.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet og som medfører en forøgelse af dagsværdien, målt umiddelbart inden afholdelsen af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedring.

Regulering af investeringsjendommens dagsværdi indregnes under posten "Værdiregulering af investeringsjendom" i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som købte aktiver.

Kostprisen for finansielt leasede aktiver måles til det laveste beløb af anskaffelsespriserne ifølge leasingkontrakterne og nutidsværdien af leasingydelse, opgjort på basis af leasingkontrakternes interne renter.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter pantebreve og andelsbeviser, der måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de medgåede omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger.

Fradrag for tab opgøres som det samlede forventede tab på kontrakten uanset den faktiske udførte andel.

Værdien af de enkelte igangværende leverancer med fradrag af acountofaktureringer klassificeres som tilgodehavender, såfremt beløbene er positive, og som gæld, såfremt beløbene er negative.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger vedrører opskrivning af domicilejendomme, der opskrives til dagsværdi direkte på egenkapitalen jvf. årl § 41.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Sikringsinstrument" under henholdsvis omsætningsaktiver og gældsforpligtelser.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og som opfylder betingelserne for afdekning af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført overskud.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

#### Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser (finansiel leasing) måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav

Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav er indregnet som selvstændige gældsposter i balancen.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Operationel leasing oplyses som eventualforpligtelse og ydelsen i forbindelse med disse indregnes linært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

## Moderselskab

Moderselskabets årsregnskab aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den anvendte regnskabspraksis er den samme som for koncernregnskabet bortset fra følgende områder:

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedens egenkapital. Såfremt de tilknyttede virksomheder opnår en negativ egenkapital måles denne til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen. Kapitalandele indregnes i moderselskabet efter moderselskabets regnskabspraksis.

### Udskudt skat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelsen

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

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider, samt gæld til kreditinstitutter.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

Bruttomargin (%)	=	$\frac{\text{Resultat før afskrivninger} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (%)	=	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}}$
Afkastningsgrad (%)	=	$\frac{(\text{Driftsresultat} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$
Likviditetsgrad i (%)	=	$\frac{\text{Omsætningsaktiver i alt} \times 100}{\text{Kortfristede forpligtelser}}$
Soliditetsgrad (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

## Resultatopgørelse i TDKK

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2016 tkr.	2015 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
Nettoomsætning	1	284.362	280.113	8.537	8.459
Produktionsomkostninger	2, 3	-249.697	-245.940	-2.114	-2.181
<b>Bruttoresultat</b>		<b>34.665</b>	<b>34.173</b>	<b>6.423</b>	<b>6.278</b>
Administrationsomkost.	4	-15.130	-16.251	-6.597	-6.286
Andre driftsindtægter	5	561	1.130	0	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>20.096</b>	<b>19.052</b>	<b>-174</b>	<b>-8</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	6	0	0	14.850	13.704
Andre finansielle indtægter	7	1.050	248	986	298
Andre finansielle omkostninger	8	-12.913	-12.809	-12.029	-11.991
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.233</b>	<b>6.491</b>	<b>3.633</b>	<b>2.003</b>
Skat af årets resultat	9	-3.022	-2.701	1.383	1.755
Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat		-195	-32	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>5.016</b>	<b>3.758</b>	<b>5.016</b>	<b>3.758</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				14.851	13.704
Overført resultat				-9.835	-9.946
				<b>5.016</b>	<b>3.758</b>



## Balance 31. december 2016 i TDKK

	Note	Koncern 2016 tkr.	2015 tkr.	Moderselskab 2016 tkr.	2015 tkr.
<b>Aktiver</b>					
Grunde og bygninger	10	488.139	483.835	88.200	88.200
Produktionsanlæg og maskiner	11	3.237	3.484	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	1.549	539	133	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>492.925</b>	<b>487.858</b>	<b>88.333</b>	<b>88.200</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13, 14	0	0	305.430	290.011
Andre værdipapirer og kapitalandele	15	671	702	661	689
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>671</b>	<b>702</b>	<b>306.091</b>	<b>290.700</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>493.596</b>	<b>488.560</b>	<b>394.424</b>	<b>378.900</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.884	38.832	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	16	11.820	8.523	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		885	832	1.112	3.538
Andre tilgodehavender		8.987	7.896	31	34
Periodeafgrænsningsposter	17	2.849	1.073	253	133
Udskudte skatteaktiver		9.837	12.389	19.053	20.077
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.262</b>	<b>69.545</b>	<b>20.449</b>	<b>23.782</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>12</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>92</b>	<b>129</b>	<b>22</b>	<b>21</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>89.366</b>	<b>69.688</b>	<b>20.471</b>	<b>23.803</b>
<b>Aktiver</b>		<b>582.962</b>	<b>558.248</b>	<b>414.895</b>	<b>402.703</b>

## Balance 31. december 2016 i TDKK

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2016 tkr.	2015 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
<b>Passiver</b>					
Virksomhedskapital		600	600	600	600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	202.562	187.143
Reserve for opskrivning af ejendomme til dagsværdi		646	646	0	0
Overført resultat		154.076	143.837	-47.840	-42.660
<b>Egenkapital</b>	18	<b>155.322</b>	<b>145.083</b>	<b>155.322</b>	<b>145.083</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>	19	<b>2.612</b>	<b>2.396</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
Hensættelser til udskudt skat	20	48.802	48.373	3	0
Hensat negativ egenkapital i tilknyttede virksomheder	14	0	0	12.272	11.962
Andre hensatte forpligtelser		1.102	3.202	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>49.904</b>	<b>51.575</b>	<b>12.275</b>	<b>11.962</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	21	<b>243.742</b>	<b>252.322</b>	<b>47.263</b>	<b>47.181</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	21	9.531	9.859	213	212
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		43.981	35.673	14.994	11.991
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.252	4.500	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.018	24.276	368	164
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	177.746	174.501
Sikringsinstrument		5.452	10.375	5.452	10.375
Anden gæld		27.148	22.189	1.262	1.234
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>131.382</b>	<b>106.872</b>	<b>200.035</b>	<b>198.477</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>375.124</b>	<b>359.194</b>	<b>247.298</b>	<b>245.658</b>
<b>Passiver</b>		<b>582.962</b>	<b>558.248</b>	<b>414.895</b>	<b>402.703</b>

Balance 31. december 2016 i TDKK

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2016	2015	2016	2015
		tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Nærtstående parter	22				
Eventualforpligtelser	23				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	24				

## Pengestrømsopgørelse i TDKK

	2016 tkr.	2015 tkr.
Årets resultat	5.016	3.758
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.822	2.158
Regulering af udskudt skat	2.981	2.701
Andre hensatte forpligtelser	-2.100	-585
Øvrige reguleringer	-1.255	-1.814
Ændring i tilgodehavender	-22.269	1.441
Ændring i leverandørgæld mv.	21.453	-1.844
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>5.648</b>	<b>5.815</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-8.433	-6.777
Salg af materielle anlægsaktiver	2.450	13.158
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	896	26
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-5.087</b>	<b>6.407</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-8.911	-12.416
Nedbringelse af leasingforpligtelser	-515	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	8.307	0
Indgåelse af leasingforpligtelser	519	0
Salg af egne aktier	2	3
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-598</b>	<b>-12.413</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>-37</b>	<b>-191</b>
Likvider, primo	129	320
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>92</b>	<b>129</b>

## Noter i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
<b>1. Nettoomsætning</b>				
Lejeindtægter af investeringsejendomme	29.118	28.895	4.444	4.296
Nettoomsætning, udført arbejde	255.244	251.218	4.093	4.163
	<b>284.362</b>	<b>280.113</b>	<b>8.537</b>	<b>8.459</b>
<b>2. Direkte produktionsomkostninger</b>				
Materialer m.v.	130.112	135.466	2.114	2.181
Personaleomkostninger	74.005	73.958	0	0
	<b>204.117</b>	<b>209.424</b>	<b>2.114</b>	<b>2.181</b>
<b>3. Indirekte produktionsomkostninger</b>				
Personaleudgifter	28.154	18.118	0	0
Øvrige omkostninger	16.018	16.964	0	0
Afskrivning, produktionsmateriel	1.408	1.434	0	0
	<b>45.580</b>	<b>36.516</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>				
Løn m.v.	5.344	6.619	4.623	4.571
Øvrige	9.061	8.909	1.901	1.639
Revisionshonorar	352	382	46	76
Afskrivninger	373	341	27	0
	<b>15.130</b>	<b>16.251</b>	<b>6.597</b>	<b>6.286</b>
<b>5. Andre driftsindtægter</b>				
Gevinst ved salg af ejendomme	561	1.130	0	0
	<b>561</b>	<b>1.130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Murersvendenes Aktieselskab	0	0	1.853	305
MAS Entreprise A/S	0	0	-310	-298
Christiansen og Essenbæk A/S	0	0	874	2.955
A/S Matr. 432 af Amagerbro	0	0	2.524	1.642
Ejendomsselskabet af 1975 A/S	0	0	2.077	2.082
Ejendomsselskabet Lillerød Skovpark	0	0	634	604
Brofogedvej ApS	0	0	559	379
Enghavevej ApS	0	0	10	10
Ågården / Færgeparken ApS	0	0	823	636
Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S	0	0	5.807	5.478
Forskydning i intern avance vedrørende ejendomme	0	0	0	-89
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.851</b>	<b>13.704</b>

## Noter i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
<b>7. Andre finansielle indtægter</b>				
Udbytte, andre kapitalandele	945	80	944	80
Renteindtægt, debitorer	13	2	0	0
Renteindtægt, kreditinstitutter	0	48	0	0
Renteindtægt, andre	92	118	0	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	42	218
	<b>1.050</b>	<b>248</b>	<b>986</b>	<b>298</b>
<b>8. Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger, kreditinstitutter	1.942	2.534	608	1.166
Renteomkostninger, prioritetsgæld	4.795	4.708	727	686
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomhed	0	0	5.252	4.825
Renteomkostninger, andre	6.176	5.567	5.442	5.314
	<b>12.913</b>	<b>12.809</b>	<b>12.029</b>	<b>11.991</b>
<b>9. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	0	0	-1.386	-1.744
Forskydning, udskudt skat	2.981	2.701	3	-11
Korrektion tidligere år	41	0	0	0
	<b>3.022</b>	<b>2.701</b>	<b>-1.383</b>	<b>-1.755</b>
<b>10. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris primo	314.615	313.352	144.887	144.887
Tilgang i årets løb	5.980	4.610	0	0
Afgang i årets løb	-828	-3.347	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>319.767</b>	<b>314.615</b>	<b>144.887</b>	<b>144.887</b>
Opskrivninger primo	228.006	235.902	0	0
Årets opskrivninger	280	363	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-848	-8.259	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>227.438</b>	<b>228.006</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-58.786	-58.512	-56.687	-56.687
Årets afskrivninger	-280	-274		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-59.066</b>	<b>-58.786</b>	<b>-56.687</b>	<b>-56.687</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>488.139</b>	<b>483.835</b>	<b>88.200</b>	<b>88.200</b>

## Noter i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015

Til brug for vurderingen af dagsværdien af ejendommen er anvendt et forrentningskrav på 3,5 pct. (3,5 pct. 2015).

**11. Produktionsanlæg og maskiner**

Kostpris primo	12.434	10.692	0	0
Tilgang i årets løb	995	2.097	0	0
Afgang i årets løb	-375	-355	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.054</b>	<b>12.434</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-8.950	-8.189	0	0
Årets afskrivninger	-1.182	-1.018	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års af- og nedskrivninger	315	257	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-9.817</b>	<b>-8.950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.237</b>	<b>3.484</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Der er elleve finansielt leasede aktiver. En højtryksrenser, to TMA-lastbiler, to teleskoplæssere, to vægsave, to vandspulere og to tavlevogne til en samlet regnskabsmæssig værdi af t.kr. 1.716.

**12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kostpris primo	4.269	4.458	46	46
Tilgang i årets løb	1.458	70	160	0
Afgang i årets løb	-520	-259	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.207</b>	<b>4.269</b>	<b>206</b>	<b>46</b>
Af- og nedskrivninger primo	-3.730	-3.513	-46	-46
Årets afskrivninger	-360	-435	-27	0
Årets tilbageførsler af tidligere års af- og nedskrivninger	432	218	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.658</b>	<b>-3.730</b>	<b>-73</b>	<b>-46</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.549</b>	<b>539</b>	<b>133</b>	<b>0</b>

**13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris primo		102.868	102.868
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>102.868</b>	<b>102.868</b>
Opskrivninger primo		187.143	172.799
Opskrivning af ejendomme til dagsværdi		258	342
Årets resultat		15.161	14.002
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>202.562</b>	<b>187.143</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>305.430</b>	<b>290.011</b>

## Noter i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015

**14. Hensat negativ egenkapital i tilknyttede virksomheder***Tilknyttede virksomheder -**Moder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
A/S Matr. nr. 432 af Amagerbro	Glostrup	100,00	70.693	2.524
Murersvendenes A/S	Glostrup	75,21	24.902	1.853
MAS Entreprise A/S	Glostrup	100,00	-12.272	-310
Christiansen og Essenbæk A/S	Glostrup	100,00	14.010	874
Ejendomsselskabet af 1975 A/S	Glostrup	100,00	63.853	2.077
Ejendomsaktieselskabet Lillerød Skovpark	Glostrup	100,00	28.338	634
Brofogedvej ApS	Glostrup	100,00	8.539	559
Enghavevej ApS	Glostrup	100,00	840	10
Ågården / Færgeparken ApS	Glostrup	100,00	9.858	823
Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S	Glostrup	100,00	84.397	5.807
			<b>293.158</b>	<b>14.851</b>

*Tilknyttede virksomheder -**Koncern*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
A/S Matr. nr. 432 af Amagerbro	Glostrup	100,00
Murersvendenes A/S	Glostrup	92,11
MAS Entreprise A/S	Glostrup	100,00
Christiansen og Essenbæk A/S	Glostrup	100,00
Ejendomsselskabet af 1975 A/S	Glostrup	100,00
Ejendomsaktieselskabet Lillerød Skovpark	Glostrup	100,00
Brofogedvej ApS	Glostrup	100,00
Enghavevej ApS	Glostrup	100,00
Ågården / Færgeparken ApS	Glostrup	100,00
Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S	Glostrup	100,00

**15. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Kostpris primo	702	705	689	690
Afgang i årets løb	-31	-3	-28	-1
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>671</b>	<b>702</b>	<b>661</b>	<b>689</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>671</b>	<b>702</b>	<b>661</b>	<b>689</b>



## Noter i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
<b>16. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Salgsværdi af udført arbejde	143.416	65.730		0
Acontofaktureringer på igangværende arbejder	-139.848	-60.953		0
<b>Nettoværdi af igangværende arbejder</b>	<b>3.568</b>	<b>4.777</b>		<b>0</b>
<i>Igangværende arbejder er klassificeret således i balancen:</i>				
Igangværende arbejder for fremmed regning	11.820	8.523		0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	-8.252	-3.746		0
	<b>3.568</b>	<b>4.777</b>		<b>0</b>

**17. Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalinger af forsikringer, bonus fra leverandører, uddannelse i 2015, varmeregnskab samt lønrefusion.

Periodeafgrænsningsposter	2.849	1.073	253	133
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.849</b>	<b>1.073</b>	<b>253</b>	<b>133</b>

## Noter i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015

## 18. Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Virksomhedskapi tal	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for opskrivning af ejendomme til dagsværdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	600		646	143.837	145.083
Ændringer i året				19	19
Opskrivning af ejendomme til dagsværdi				280	280
Regulering af sikringsinstrument til dagsværdi				4.924	4.924
Overført fra resultatfordeling				5.016	5.016
	<b>600</b>		<b>646</b>	<b>154.076</b>	<b>155.322</b>

## Moderselskab

	Virksomhedskapi tal	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for opskrivning af ejendomme til dagsværdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	600	187.143		-42.660	145.083
Ændringer i året		258		41	299
Regulering af sikringsinstrument til dagsværdi				4.924	4.924
Overført fra opskrivning datterselskaber		15.161		-310	14.851
Overført fra resultatfordeling				-9.835	-9.835
	<b>600</b>	<b>202.562</b>		<b>-47.840</b>	<b>155.322</b>

Selskabskapitalen består af 60 aktier á t.kr. 10.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.  
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
<b>19. Minoritetsinteresser</b>				
Minoritetsinteresser pr. 1. januar	2.396	2.342	0	0
Andel af årets resultat	216	54	0	0
Minoritetsinteresser pr. 1. januar	0	0	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.612</b>	<b>2.396</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**20. Hensættelser til udskudt skat**

Saldo pr. 1. januar	48.373	40.571	0	0
Til - og afgang	429	7.802	3	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>48.802</b>	<b>48.373</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

**21. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser****Koncern**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	236.437	8.992	203.690
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.025	0	0
Leasingforpligtelser	1.280	539	0
	<b>243.742</b>	<b>9.531</b>	<b>203.690</b>

**Moderselskab**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	45.456	213	45.562
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.807	0	0
	<b>47.263</b>	<b>213</b>	<b>45.562</b>

**22. Nærtstående parter**

Murersvendenes Finans A/S er 100% ejet af Murersvendenes Aktieselskab's Fond af 1989.

**23. Eventualforpligtelser**

Murersvendenes Finans A/S:

Alle tilknyttede selskaber er sambeskattet med Murersvendens Finans A/S og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Selskabet har indgået serviceleasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t.kr. 200.

Koncernen:

Christiansen og Essenbæk A/S:

Selskabet har opnået arbejdsgarantier igennem Tryg Garanti, garantirammen på t.kr. 55.000 er udnyttet pr 31. december 2016 med t.kr. 37.545.

Selskabet har indgået serviceleasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t.kr. 957.

Selskabet har indgået huslejeaftale med søsterselskabet Murersvendenes Aktieselskab til en årlig husleje på t.kr. 1.743. Huslejeaftalen kan opsiges med seks måneders varsel.

## Noter i TDKK

Koncern		Morderselskab	
2016	2015	2016	2015

### Murersvendenes Aktieselskab:

Selskabet har opnået arbejdsgarantier igennem Tryg Garanti, garantirammen på t.kr. 15.000 er udnyttet pr 31. december 2016 med t.kr. 7.847.

### Brofogedvej 2 ApS:

Ejendommen Brofogedvej 2 er omfattet af tilbagekøbsklausul til Københavns Kommune i år 2050 eller senere.

### Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S:

Selskabet har en tinglyst ret og forpligtelse til at udleje et fast antal parkeringspladser til ejerne af ejendommene, der er opført oven over parkeringsanlægget. En af disse ejendomme mener ikke de er forpligtet til at leje det tinglyste antal parkeringspladser, hvorfor denne tvist har været prøvet ved byretten i 2015. Byretsdommen gav Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S medhold. Modparten har anket domme til Østre Landsret. Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S har i regnskabet for 2016 optaget et tilgodehavende på t.kr. 3.458 for leje inkl. moms og samtidig optaget et tilgodehavende på t.kr. 400 for retsafgifter og advokatbistand.

Ejendommen Vester Søgade er omfattet af tilbagekøbsklausul til Københavns Kommune i år 2056 eller senere.

### Ejendomsselskabet af 1975 A/S:

Ejendommen Adelgade 1 m.fl. er omfattet af tilbagekøbsklausul til Københavns Kommune i år 2050 eller senere

## 24. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

### Murersvendenes Finans A/S:

Aktierne i Ejendomsselskabet Lillerød Skovpark og Ejendomsselskabet af 1975 A/S er der ikke fuld rådighed over, idet disse ligger til sikkerhed for koncernforpligtelser.

Selskabet har over for Arbejdernes Landsbank stillet sikkerhed i form af ejerpantebreve på t.kr. 4.000.000 henholdsvis t.kr. 1.700.000 med pant i selskabets ejendom, Bjergstedvej 13.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant t.kr. 45.000 i selskabets ejendom, beliggende Bjergstedvej 13, samt pant t.kr. 2.000.000 i selskabets ejendom, beliggende Ågade 1, 3. sal. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 88.200.

Der er til MAS Entreprise A/S udstedt en støtteerklæring om kapitaltilførsel på t.kr. 12.839, således at denne udløses, hvis selskabet kommer i en nødlidende situation.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor Arbejdernes Landsbank vedrørende Murersvendenes Aktieselskab A/S's, Christiansen og Essenbæk A/S's og Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S's mellemværender med banken, der pr. 31. december 2016 udgjorde t.kr. 28.986.

### Koncernen:

Til sikkerhed for Murersvendenes Finans A/S's SWAP aftale har Murersvendenes Aktieselskab A/S, Ejendomsselskabet af 1975 A/S og A/S Matr. Nr. 432 af Amagerbro givet selvskyldner kaution.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede gæld til BRF Kredit på t.kr. 249.469

### Murersvendenes Aktieselskab:

Til sikkerhed for selskabets gæld er der givet pant i ejendommen beliggende Ejby Industrivej 80 med i alt t.kr. 12.300, samt stillet pant i ejendommen til sikkerhed for et søsterselskabs engagement med banken t.kr. 9.927. Ejendommens regnskabsmæssige værdi er t.kr. 28.067.

### A/S Matr. nr. 432 af Amagerbro:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant t.kr. 74.673 i selskabets ejendom, beliggende Store

## Noter i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015

Møllevvej 2-10.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 91.000.

Ejendomsselskabet af 1975 A/S:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant t.kr. 17.000 i selskabets ejendom, beliggende Adelgade 1.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 37.891

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve til et samlet beløb af t.kr. 6.089. Ejerpantebrevene er håndpantat i ejerforeningen.

Brofogedvej 2 ApS:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant t.kr. 11.780 i selskabets ejendom, beliggende Brofogedvej 2.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 24.200.

Ågade 1 og Færgeparken 8 - 14 ApS:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant t.kr. 9.876 i selskabets ejendomme, beliggende Ågade 1 og Færgeparken 8 - 14.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 21.386.

Til sikkerhed for ejerforeningens krav på fællesudgifter i ikke solgte ejerlejligheder er der tinglyst ejerpantebreve til et samlet beløb af t.kr. 650. Ejerpantebrevene er håndpantat til de to ejerforeninger.

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S:

Der er i ejendommen tinglyst skadesløsbreve på et samlet beløb af t.kr. 20.000 i ejendommen Nyropsgade og Vester Søgade til sikkerhed for mellemværende med Arbejdernes Landsbank.

Der er tinglyst pant i ejendommen Nyropsgade 38 til sikkerhed for gæld til tilknyttede og tidligere virksomheder med t.kr. 5.000, samt t.kr. 31 ejerpantebrev til ejerforening.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant t.kr. 105.000 i selskabets ejendom, beliggende Nyropsgade 38.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 197.394.

**Noter i TDKK**

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
<b>25. Beskæftigelse og aflønning</b>				
Gennemsnitlig antal ansatte i 2015: 6 (koncern 194)				
Gennemsnitlig antal ansatte i 2016: 6 (koncern 204)				
Gager og lønninger	96.299	87.962	4.335	3.560
Pensioner	7.985	7.297	261	237
Social sikring m.v.	3.098	2.487	59	59
	<b>107.382</b>	<b>97.746</b>	<b>4.655</b>	<b>3.856</b>

**Fordeling af personaleomkostningerne:**

År 2016:

Produktionsomkostninger: t.kr. 0 (koncern t.kr. 98.855)

Administrationsomkostninger: t.kr. 4.655 (koncern t.kr. 8.527)

År 2015:

Produktionsomkostninger: t.kr. 0 (koncern t.kr. 88.870)

Administrationsomkostninger: t.kr. 3.856 (koncern t.kr. 8.876)

Heraf vederlag til direktion og bestyrelse: i år 2016 t.kr. 1.715, i år 2015 t.kr. 1.610.

**26. Hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udføre entreprenøropgaver indenfor betonrenovering med dertil hørende specialer, samt renovering og nybyggeri indenfor kloak-, beton og murerarbejde. Koncernen har herudover aktiviteter med investering og udlejning af ejendomme.