

# Murersvendenes Finans A/S

Ejby Industrivej 80

2600 Glostrup

CVR-nr. 21687812

## Årsrapport for 2020

76. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-04-2021



---

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
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse	21
Noter	22

## Ledelsepåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 21-04-2021

### Direktion



Jon Buch  
Adm. direktør

### Bestyrelse



Jørgen Christensen



Jan Christensen



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 01-01-2020 - 31-12-2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 31-12-2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på ledelsens beskrivelse af betydelige usikkerheder ved indregning og måling som beskrevet i note 1.

#### 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 regnskabsbrugerne 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, 21-04-2021

### Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53371914



Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28631

## 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	01-01-2020 - 31-12-2020
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Christiansen Jan Christiansen Kurt Christensen Preben Anderson Bent Granum
<b>Direktion</b>	Jon Buch, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup CVR-nr.: 53371914

## 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.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

I forbindelse med aflæggelse af regnskabet har ledelsen foretaget betydelige skøn vedrørende hensættelser og tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser. Selskabet forbereder en voldgift. Det er på nuværende tidspunkt uklart om sagen udløser et erstatningsansvar og med hvilket beløb. En voldgift forventes. Skønnet er uændret i forhold til forrige årsrapport.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på t.kr. 32.944 mod t.kr. - 14.916 i 2019 og koncernens balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på t.kr. 639.466 mod t.kr. 613.047 i 2019 og en egenkapital på t.kr. 212.545 mod 179.193 i 2019. Årets omsætning og bruttoresultat lever op til budgettet for 2020 og er tilfredsstillende. Vi forventer tilsvarende resultat for 2021.

### 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 2021 vil blive på linje med 2020. Entreprenørforretningerne har på nuværende tidspunkt en ordreportefølge som ligger på niveau med 2020 og beskæftigelsen er ligeledes høj hen over denne vinter. Vi forventer at 2021 bliver et år hvor vi får et resultat på linje med 2020 før dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Der er for nuværende ingen planer om frasalg og vi har sikret en lav rente på vores engagementer langt ind i 2024.

### 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 væsentligt højere sammenlignet med sidste år og entreprenørforretningerne har haft et år lidt bedre end forventet. Vi har opskrevet ejendomme netto med t.kr. 24.000 før skat ud fra valuarvurderinger. Vi har frasolgt ejendomme med en nettogevinst på t.kr. 457.

## Hoved- og nøgletal i TDKK

Koncernens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives:

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Koncern</b>					
Nettoomsætning	286.960	288.078	332.035	291.894	284.362
Bruttoresultat	38.018	10.548	31.943	36.967	34.665
Resultat af primær drift	45.950	-14.401	14.860	42.302	20.096
Finansielle poster netto	-3.488	-4.513	-2.669	-11.436	-11.863
Ordinært resultat før skat	42.462	-18.914	12.191	30.866	8.233
Skat af årets resultat	-9.433	4.052	-2.359	-8.111	-3.022
Årets resultat	32.944	-14.916	9.773	22.633	5.016
Anlægsaktiver	552.005	528.138	525.023	516.325	493.596
Investering i materielle anlægsaktiver, netto	3.367	2.500	11.642	4.637	8.433
Omsætningsaktiver	87.461	84.909	93.831	79.610	89.336
Gennemsnitlige operative aktiver	626.256	615.951	607.395	589.449	570.605
Aktiver i alt	639.466	613.047	618.854	595.935	582.962
Gennemsnitlig egenkapital	195.869	186.478	188.732	169.512	150.203
Egenkapital ultimo	212.545	179.193	193.762	183.702	155.322
Hensatte forpligtelser	69.758	63.099	58.195	56.710	49.904
Minoritetsinteresser	1.974	1.867	1.795	2.760	2.612
Langfristede gældforpligtelser	276.536	283.875	273.506	278.417	243.742
Kortfristede gældsforpligtelser	78.653	85.013	91.596	74.346	131.382
Passiver i alt	639.466	613.047	618.854	595.935	582.962
Bruttomargin (%)	13,25	3,66	9,62	12,66	12,19
Overskudsgrad (%)	16,01	-5	4,48	14,49	7,05
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	16,82	-7,97	5,18	13,35	3,34
Afkastningsgrad (%)	7,34	-2,34	2,45	7,18	3,52
Likviditetsgrad i (%)	111,2	99,88	102,44	107,08	68,02
Soliditetsgrad (%)	33,24	29,23	31,31	30,83	26,64

**Moderselskab**

Der udarbejdes ikke nøgletal  
for moderselskabet



## Murersvendenes Finans A/S

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Murersvendenes Finans A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### 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 foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

#### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i resultatdisponeringen og i særskilt hovedpost under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes 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 rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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 (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgrader på balancedagen kan opgøres pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og 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
Udviklingsomkostninger	5 år	0%
Domicilejendomme	5-100 år	50%
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

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

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### 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.

### 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende produktet eller processen, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrative omkostninger samt de samlede udviklingsomkostninger. Beløb der svarer til det i året aktiverede hensættes ligeledes på "Reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen.

Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Udviklingsomkostninger opgøres til de direkte medgåede omkostninger samt en andel af de omkostninger, der indirekte kan henføres til de enkelte udviklingsprojekter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

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

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige leje aftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualforpligtelser.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

### Domicilejendomme

Domicilejendomme måles efterfølgende til en skønnet 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'.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi baseret på en individuel vurdering af ejendommen. Ved opgørelsen af ejendommens 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 investeringsejendommens dagsværdi indregnes under posten "Værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

### 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.

### 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 acontofaktureringer klassificeres som tilgodehavender, såfremt beløbene er positive, og som gæld, såfremt beløbene er negative.

### 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 afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse.

### Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Reserve for opskrivninger

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

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode 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 mv. 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 nominal værdi.

#### Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelse 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.

#### 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 lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens 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.

### Forklaring af nøgletal

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

Bruttomargin (%)	=	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}}$
Afkastningsgrad (%)	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$
Likviditetsgrad i (%)	=	$\frac{\text{Omsætningsaktiver i alt} \times 100}{\text{Kortfristede forpligtelser}}$
Soliditetsgrad i (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver i alt}}$

## Resultatopgørelse

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Nettoomsætning		286.960	288.078	8.447	8.576
Produktionsomkostninger		-248.942	-277.530	-1.857	-1.801
<b>Bruttoresultat</b>		<b>38.018</b>	<b>10.548</b>	<b>6.590</b>	<b>6.775</b>
Administrationsomkost.		-16.525	-30.562	-6.234	-6.274
Andre driftsindtægter	3	457	613	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		24.000	5.000	0	5.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>45.950</b>	<b>-14.401</b>	<b>356</b>	<b>5.501</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	4	0	0	37.802	-14.096
Finansielle indtægter	5	244	118	63	49
Finansielle omkostninger	6	-3.732	-4.631	-6.645	-6.600
<b>Resultat før skat</b>		<b>42.462</b>	<b>-18.914</b>	<b>31.576</b>	<b>-15.146</b>
Skat af årets resultat	7	-9.433	4.052	1.368	230
<b>Årets resultat</b>		<b>33.029</b>	<b>-14.862</b>	<b>32.944</b>	<b>-14.916</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	37.802	-14.096
Minoritetsinteresser		85	54	0	0
Overført resultat		32.944	-14.916	-4.858	-820
<b>Resultatdisponering</b>		<b>33.029</b>	<b>-14.862</b>	<b>32.944</b>	<b>-14.916</b>



## Balance 31. december 2020

	Note	Koncern 2020 tkr.	2019 tkr.	Moderselskab 2020 tkr.	2019 tkr.
<b>Aktiver</b>					
Færdiggjorte udviklingsprojekter, IT-app.	9	195	454	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>195</b>	<b>454</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	10	545.362	522.375	92.000	92.000
Produktionsanlæg og maskiner	11	5.867	4.802	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	250	176	143	48
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>551.479</b>	<b>527.353</b>	<b>92.143</b>	<b>92.048</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	0	0	378.782	340.245
Andre værdipapirer og kapitalandele	14	331	331	331	331
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>331</b>	<b>331</b>	<b>379.113</b>	<b>340.576</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>552.005</b>	<b>528.138</b>	<b>471.256</b>	<b>432.624</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.188	59.217	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	15	3.453	4.375	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.868	1.678	1.957	1.218
Udsudte skatteaktiver	16	4.843	7.772	16.287	17.692
Tilgodehavende selskabsskat		0	0	3.468	1.178
Andre tilgodehavender		11.525	10.409	0	26
Periodeafgrænsningsposter	17	3.130	1.137	1.762	335
<b>Tilgodehavender</b>		<b>87.007</b>	<b>84.588</b>	<b>23.474</b>	<b>20.449</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5	7	0	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>5</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>449</b>	<b>314</b>	<b>87</b>	<b>81</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>87.461</b>	<b>84.909</b>	<b>23.561</b>	<b>20.530</b>
<b>Aktiver</b>		<b>639.466</b>	<b>613.047</b>	<b>494.817</b>	<b>453.154</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	Koncern 2020 tkr.	2019 tkr.	Moderselskab 2020 tkr.	2019 tkr.
<b>Passiver</b>					
Virksomhedskapital		600	600	600	600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	274.876	236.339
Øvrige reserver		646	646	0	0
Overført resultat		211.299	177.947	-62.931	-57.746
Minoritetsinteresser		1.974	1.867	0	0
<b>Egenkapital</b>	18	<b>214.519</b>	<b>181.060</b>	<b>212.545</b>	<b>179.193</b>
Hensættelser til udskudt skat	16	58.806	52.997	0	0
Hensat negativ egenkapital i tilknyttet virksomhed		0	0	13.544	13.217
Andre hensatte forpligtelser	19	10.952	10.102	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>69.758</b>	<b>63.099</b>	<b>13.544</b>	<b>13.217</b>
Gæld til realkreditinstitutter		259.698	272.701	56.030	58.138
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.455	6.246	2.030	2.016
Feriepenge til feriefond		9.253	3.625	408	151
Leasingforpligtelser		1.130	1.303	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	20	<b>276.536</b>	<b>283.875</b>	<b>58.468</b>	<b>60.305</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20	13.677	12.308	2.137	709
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.181	23.203	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15	11.379	9.855	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.324	19.647	1.515	38
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	203.773	198.373
Selskabsskat		695	0	695	0
Anden gæld		24.397	20.000	2.140	1.319
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>78.653</b>	<b>85.013</b>	<b>210.260</b>	<b>200.439</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>355.189</b>	<b>368.888</b>	<b>268.728</b>	<b>260.744</b>
<b>Passiver</b>		<b>639.466</b>	<b>613.047</b>	<b>494.817</b>	<b>453.154</b>

**Balance 31. december 2020**

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	21
Eventualaktiver og -forpligtelser	22
Sikkerhedsstillelser og pantstætninger	23
Nærtstående parter	24

## Egenkapitalopgørelsen

## Koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter den indre værdi metode	Reserve for netto opskrivning af investe- ringsaktiv	Overført resultat	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 01-01-2020	600		646	177.947	1.867	181.060
Værdiregulering over egenkapitalen				408	22	430
Årets resultat				32.944	85	33.029
<b>Egenkapital 31-12-2020</b>	<b>600</b>		<b>646</b>	<b>211.299</b>	<b>1.974</b>	<b>214.519</b>

## Moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter den indre værdi metode	Reserve for netto opskrivning af investe- ringsaktiv	Overført resultat	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 01-01-2020	600	236.339		-57.746		179.193
Værdiregulering over egenkapitalen		408				408
Årets resultat				-4.858		-4.858
Resultat i tilknyttede virksomheder		38.129		-327		37.802
<b>Egenkapital 31-12-2020</b>	<b>600</b>	<b>274.876</b>		<b>-62.931</b>		<b>212.545</b>

## Moderselskab

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Pengestrømsopgørelse

	2020 tkr.	2019 tkr.
Årets resultat	32.944	-14.916
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-21.159	-2.264
Regulering af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-857	0
Regulering af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	85	0
Regulering af udskudt skat	8.738	-4.052
Andre hensatte forpligtelser	850	8.999
Øvrige reguleringer	271	-863
Ændring i tilgodehavender	-5.347	8.831
Ændring i leverandørgæld mv.	11.292	-17.932
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>26.817</b>	<b>-22.197</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.367	-2.500
Salg af materielle anlægsaktiver	1.947	2.932
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-1.420</b>	<b>432</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-19.021	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-11.697	-10.798
Nedbringelse af leasingforpligtelser	-849	-711
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	13.852
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	18.655
Indgåelse af leasingforpligtelser	470	720
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	5.836	0
Køb af egne aktier	-1	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-25.262</b>	<b>21.718</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>135</b>	<b>-47</b>
Likvider, primo	314	361
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>449</b>	<b>314</b>

## Noter

**1. Usikkerhed ved indregning og måling**

Koncernen:

I forbindelse med aflæggelse af regnskabet har ledelsen foretaget betydelige skøn vedrørende hensættelser og tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser. Selskabet forbereder en voldgift. Det er på nuværende tidspunkt uklart om sagen udløser et erstatningsansvar og med hvilket beløb. En voldgift forventes. Skønnet er uændret i forhold til forrige årsrapport.

Moder:

I forbindelse med aflæggelse af regnskabet for moderselskabet er der usikkerhed ved måling af kapitalandele for så vidt angår Christiansen & Essenbæk A/S. Der er i regnskabet for Christiansen & Essenbæk A/S foretaget betydelige skøn vedrørende hensættelser og tilgodehavender fra salg jf. beskrivelse i note 1 under koncernen.

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
<b>2. Beskæftigelse og aflønning</b>				
Gennemsnitlig antal ansatte i 2019: 7 (koncern 208)				
Gennemsnitlig antal ansatte i 2020: 7 (koncern 173)				
Gager og lønninger	91.389	103.270	4.251	3.965
Pensioner	7.442	8.422	309	317
Social sikring m.v.	2.449	3.422	27	34
	<b>101.280</b>	<b>115.114</b>	<b>4.587</b>	<b>4.316</b>

**Fordeling af personaleomkostningerne:**

År 2020:

Produktionsomkostninger: t.kr. 0 (koncern t.kr. 91.073)

Administrationsomkostninger: t.kr. 4.587 (koncern t.kr. 10.207)

År 2019:

Produktionsomkostninger: t.kr. 0 (koncern t.kr. 105.684)

Administrationsomkostninger: t.kr. 4.316 (koncern t.kr. 9.430)

Heraf vederlag til direktion og bestyrelse: i år 2020 t.kr. 2.717 i år 2019 t.kr. 2.451.

**3. Andre driftsindtægter**

Gevinst ved salg af ejendomme	457	613	0	0
	<b>457</b>	<b>613</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
<b>4. Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Murersvendenes Aktieselskab	0	0	1.357	860
MAS Entreprise A/S	0	0	-327	-318
Christiansen og Essenbæk A/S	0	0	5.862	-26.103
A/S Matr. 432 af Amagerbro	0	0	22.618	3.733
Ejendomsselskabet af 1975 A/S	0	0	0	1.959
Ejendomsselskabet Lillerød Skovpark	0	0	694	677
Brofogedvej ApS	0	0	-710	-534
Enghavevej ApS	0	0	10	11
Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S	0	0	8.298	5.619
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37.802</b>	<b>-14.096</b>
<b>5. Andre finansielle indtægter</b>				
Udbytte, porteføljeaktier	35	47	35	47
Renteindtægt, debitorer	122	4	0	0
Renteindtægt, andre	87	67	0	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede selskaber	0	0	28	2
	<b>244</b>	<b>118</b>	<b>63</b>	<b>49</b>
<b>6. Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger, kreditinstitutter	177	561	0	0
Renteomkostninger, prioritetsgæld	3.239	3.691	609	628
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomhed	0	0	5.989	5.924
Renteomkostninger, andre	316	379	47	48
	<b>3.732</b>	<b>4.631</b>	<b>6.645</b>	<b>6.600</b>
<b>7. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	695	0	-2.773	-1.178
Forskydning, udskudt skat	8.738	-4.052	1.405	948
	<b>9.433</b>	<b>-4.052</b>	<b>-1.368</b>	<b>-230</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
<b>8. Resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	37.802	-14.096
Minoritetsinteressenternes andel af dattervirksomhedens resultat	85	54	0	0
Årets resultat	32.944	-14.916	-4.858	-820
	<b>33.029</b>	<b>-14.862</b>	<b>32.944</b>	<b>-14.916</b>

### 9. Færdiggjorte udviklingsprojekter, herunder patenter og lignende rettigheder, der stammer fra udviklingsprojekter

Kostpris primo	1.298	1.298	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.298</b>	<b>1.298</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-844	-584	0	0
Årets afskrivninger	-259	-260	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.103</b>	<b>-844</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>195</b>	<b>454</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Udviklingsprojektet vedrører software til udvikling af timesagsregistrering, registrering af reservedele, ekstra arbejder og lignende, der fungerer i flere serviceafdelinger hvor afregning sker på timebasis og tilbud på mindre sager. Administrativt er der blevet løftet 50 timer om måneden og det forventes at implementeringen fortsætter og at projektet kan indtjenes i løbet af 1 til 2 år.

### 10. Grunde og bygninger

Kostpris primo	328.800	328.794	144.887	144.887
Tilgang i årets løb	0	1.176	0	0
Afgang i årets løb	-239	-1.170	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>328.561</b>	<b>328.800</b>	<b>144.887</b>	<b>144.887</b>
Opskrivninger primo	249.829	250.105	0	0
Årets opskrivninger	24.430	365	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-774	-641	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>273.485</b>	<b>249.829</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-56.254	-60.889	-52.887	-57.887
Årets afskrivninger	-430	-365	0	0
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	0	5.000	0	5.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-56.684</b>	<b>-56.254</b>	<b>-52.887</b>	<b>-52.887</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>545.362</b>	<b>522.375</b>	<b>92.000</b>	<b>92.000</b>



## Noter

Til brug for vurderingen af dagsværdien af ejendommen er anvendt et forrentningskrav på 3,5 pct. (3,5 pct. 2019). Forrentningskravet på 3,5 % er fastsat som diskonteringsrenten eksklusive potentialer og risici og anvendes i den afkastbaserede model, der ligger til grund for ejendommens dagsværdi. Derudover er der taget hensyn til diverse reguleringer.

Der er anvendt et afkastkrav på 3,5% som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været t.kr. 85.760, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -6.240, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været t.kr. 99.200, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 7.200.

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
<b>11. Produktionsanlæg og maskiner</b>				
Kostpris primo	18.994	18.758	0	0
Tilgang i årets løb	3.171	1.324	0	0
Afgang i årets løb	-730	-1.088	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.435</b>	<b>18.994</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-14.192	-13.073	0	0
Årets afskrivninger	-2.034	-2.003	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års af- og nedskrivninger	658	884	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-15.568</b>	<b>-14.192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.867</b>	<b>4.802</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Der er otte finansielt leasede aktiver. To tavlevogne, en MAN lastbil, en generator, en minilæsser, en miljøvogn, gravemaskine og en trailer med koger til thermoplast til en samlet regnskabsmæssig værdi af t.kr. 1.364.				
<b>12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris primo	4.010	4.010	123	123
Tilgang i årets løb	196	0	116	0
Afgang i årets løb	-99	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.107</b>	<b>4.010</b>	<b>239</b>	<b>123</b>
Af- og nedskrivninger primo	-3.834	-3.727	-75	-60
Årets afskrivninger	-117	-107	-21	-15
Årets tilbageførsler af tidligere års af- og nedskrivninger	94	0	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.857</b>	<b>-3.834</b>	<b>-96</b>	<b>-75</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>250</b>	<b>176</b>	<b>143</b>	<b>48</b>

## Noter

	Morderselskab	
	2020	2019
<b>13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	103.906	103.906
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>103.906</b>	<b>103.906</b>
Opskrivninger primo	236.339	249.770
Opskrivning af ejendomme til dagsværdi	408	347
Årets resultat	38.129	-13.778
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>274.876</b>	<b>236.339</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>378.782</b>	<b>340.245</b>

*Tilknyttede virksomheder -  
Moder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
A/S Matr. nr. 432 af Amagerbro	Glostrup	100,00	122.197	22.618
Murersvendenes A/S	Glostrup	78,18	31.370	1.357
MAS Entreprise A/S	Glostrup	100,00	-13.544	-327
Christiansen og Essenbæk A/S	Glostrup	100,00	72.682	5.862
Ejendomsaktieselskabet Lillerød Skovpark	Glostrup	100,00	31.019	694
Brofogedvej ApS	Glostrup	100,00	2.355	-710
Enghavevej ApS	Glostrup	100,00	883	10
Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S	Glostrup	100,00	118.276	8.298
			<b>365.238</b>	<b>37.802</b>

*Tilknyttede virksomheder -  
Koncern*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
A/S Matr. nr. 432 af Amagerbro	Glostrup	100,00
Murersvendenes A/S	Glostrup	95,08
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

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
<b>14. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris primo	331	331	331	331
Kostpris ultimo	<u>331</u>	<u>331</u>	<u>331</u>	<u>331</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>331</u>	<u>331</u>	<u>331</u>	<u>331</u>

**15. Igangværende arbejder for fremmed regning**

Salgsværdi af udført arbejde	118.230	165.981	0	0
Acontofaktureringer på igangværende arbejder	<u>-126.156</u>	<u>-171.461</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Nettoværdi af igangværende arbejder</b>	<u><b>-7.926</b></u>	<u><b>-5.480</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

*Igangværende arbejder er klassificeret således i balancen:*

Igangværende arbejder for fremmed regning	3.453	4.375	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>-11.379</u>	<u>-9.855</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>-7.926</b></u>	<u><b>-5.480</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

**16. Hensættelse til udskudt skat**

Saldo pr. 1. januar	52.997	57.092	0	1
Til - og afgang	<u>5.809</u>	<u>-4.095</u>	<u>0</u>	<u>-1</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>58.806</b></u>	<u><b>52.997</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

Vi forventer at skatteaktivet efter gældende regler, vil blive brugt fuldt ud i løbet af 4 - 5 år. Vi forventer positive resultater før evt. opskrivning af ejendomme, således at dette aktiv bruges fuldt ud.

**17. Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalinger af leje, forsikringer, bonus fra leverandører, samt lønrefusion.

Periodeafgrænsningsposter	3.130	1.137	1.762	335
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>3.130</b></u>	<u><b>1.137</b></u>	<u><b>1.762</b></u>	<u><b>335</b></u>

**18. Egenkapital**

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
<b>19. Andre hensatte forpligtelser</b>				
Hensat garantiarbejder	1.952	1.102	0	0
Hensat til erstatningssager	9.000	9.000	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>10.952</b>	<b>10.102</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Hensatte garantiforpligtelser har til formål, at dække selskabets 5-årige garantiforpligtelse i forbindelse med de udførte arbejder.

Garantiforpligtelserne opgøres på baggrund af gennemsnittet af de sidste 5 års forbrug: Dette forbrug tillægges 150%, hvorved hensættelsen fuldt ud dækker de historiske omkostninger. Herudover foretages der hensættelser til konkrete sager, på baggrund af en individuel vurdering.

Forfaldstidspunkterne for garantiforpligtelser forventes at blive: t.kr.

	2020	2019
Inden for et år	1.362	512
Mellem et og fem år	590	590

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

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	259.698	13.170	210.104
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.455	0	0
Feriepenge til feriefond	9.253	0	0
Leasingforpligtelser	1.130	507	0
	<b>276.536</b>	<b>13.677</b>	<b>210.104</b>

**Moderselskab**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	56.030	2.137	48.546
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.030	0	0
Feriepenge til feriefond	408	0	0
	<b>58.468</b>	<b>2.137</b>	<b>48.546</b>

**21. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Noter

### 22. Eventualaktiver og -forpligtelser

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 og operationel leasing med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t.kr. 105.

Der er i Januar 2021 indgået en koncerntaftale med Tryg Forsikring til erstatning af de gældende arbejdsgarantier indgået med Christiansen & Essenbæk A/S og Murersvendenes Aktieselskab. Selskabet er selvskyldnerkautionist. Den nye aftale har en samlet ramme på t.kr. 100.000 eller en stigning på t.kr. 5.000.

Selskabet har indgået en administrationsaftale med Advokat Per Lassen. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Det årlige honorar udgør t.kr. 128.

Koncernen:

Christiansen og Essenbæk A/S:

Selskabet har opnået arbejdsgarantier igennem Tryg Garanti, garantirammen på t.kr. 60.000 er udnyttet pr 31. december 2020 med t.kr. 41.480, se dog under koncernen.

Selskabet har indgået serviceleasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t.kr. 925 og en restløbetid på i gennemsnit 2,0 år.

Selskabet har indgået huslejeaftale med søsterselskabet Murersvendenes Aktieselskab til en årlig husleje på t.kr. 2.721. Huslejeaftalen kan opsiges med seks måneders varsel.

Murersvendenes Aktieselskab:

Selskabet har opnået arbejdsgarantier igennem Tryg Garanti, garantirammen på t.kr. 35.000 er udnyttet pr 31. december 2020 med t.kr. 28.649, se dog under koncernen.

Selskabet har indgået serviceleasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t.kr. 359 og en restløbetid på i gennemsnit 2,0 år.

Brofogedvej 2 ApS:

Selskabet har indgået en administrationsaftale med Advokat Per Lassen. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Det årlige honorar udgør t.kr. 69

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

Ågade 1 og Færgeparken 8 - 14 ApS:

Selskabet har indgået en administrationsaftale med Advokat Per Lassen. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Det årlige honorar udgør t.kr. 68

A/S Matr. nr. 432 af Amagerbro:

Selskabet har indgået en administrationsaftale med Advokat Per Lassen. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Det årlige honorar udgør t.kr. 187

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S:

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.

Der er stillet garanti af Salling Group A/S, dækkende 6 mdr. husleje af erhvervslokalet i stueetagen.

Garantien dækker indtil endelig afregning ved lejemålets ophør og forfalder på anfordring.

## Noter

### 23. 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 henholdsvis t.kr. 1.700 med pant i selskabets ejendom, Bjergstedvej 13.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant t.kr. 52.000 i selskabets ejendom, beliggende Bjergstedvej 13, samt pant t.kr. 9.000 i selskabets ejendom, beliggende Ågade 1, 3. sal. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 92.000.

Der er til MAS Entreprise A/S udstedt en støtteerklæring om kapitaltilførsel på op til t.kr. 14.451, således at denne udløses, hvis selskabet kommer i en nødlidende situation.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor Arbejdernes Landsbank vedrørende Murersvendenes Aktieselskab's og Christiansen og Essenbæk A/S's mellemværende, der pr. 31. december 2020 udgjorde t.kr. 4.181.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede gæld til BRF Kredit på t.kr. 277.296.

Koncernen:

Der er afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede gæld til BRF Kredit på t.kr. 277.296.

Murersvendenes Aktieselskab:

Til sikkerhed for selskabets gæld er der givet pant i ejendommen beliggende Ejby Industrivej 80 med i alt t.kr. 22.300, samt stillet pant i ejendommen til sikkerhed for et søsterselskabs engagement med banken t.kr. 5.928. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 39.447.

A/S Matr. nr. 432 af Amagerbro:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant t.kr. 98.673 i selskabets ejendom, beliggende Store Møllevej 2-10.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 140.000.

Ejendomsselskabet af 1975 A/S:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant t.kr. 21.000 i selskabets ejendom, beliggende Adelgade 1.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 28.000

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve på et samlet beløb af t.kr. 89. Ejerpantebrevene er håndpantet i ejerforeningen.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på t.kr. 6.000 i ejendommen Adelgade 1, der henligger til sikkerhed for lån i Arbejdernes Landsbank A/S, optaget i Kooperativt Byggeselskab A/S.

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 2020 t.kr. 17.000.

Ågade 1 og Færgeparken 8 - 14 ApS:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant t.kr. 11.876 i selskabets ejendomme, beliggende Ågade 1 og Færgeparken 8 - 14.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 19.765.

Til sikkerhed for ejerforeningens krav på fællesudgifter i ikke solgte ejerlejligheder er der tinglyst ejerpantebreve til

## **Noter**

et samlet beløb af t.kr. 525. Ejerpantebrevene er håndpantset til de to ejerforeninger.

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S:

Der er i ejendommen tinglyst skadesløsbrev på t.kr. 18.000, samt ejerpantebrev på t.kr. 2.000 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. 145.000 i selskabets ejendom, beliggende Nyropsgade 38.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 209.150.

## **24. Nærtstående parter**

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