

**Knudsgaard Holding ApS**  
Østergårdsvej 5 - 7  
7840 Højslev

CVR nr. 26470420

**Årsrapport**

1. oktober 2016 til 30. september 2017

Årsrapport fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **22.01.2018**

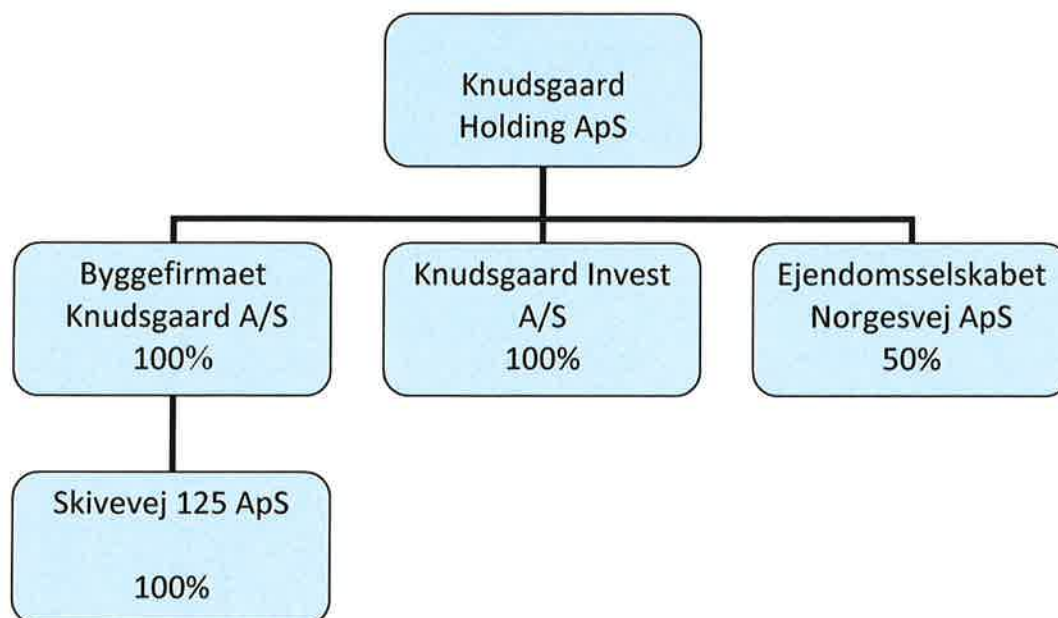


Lars Knudsgaard  
Dirigent

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>5</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>6</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>9</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>	<b>10</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>11</b>
<b>Balance, aktiver</b>	<b>12</b>
<b>Balance, passiver</b>	<b>13</b>
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>14</b>
<b>Pengestrømsopgørelse</b>	<b>15</b>
<b>Noter</b>	<b>16</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>23</b>

<b>Selskab</b>	Knudsgaard Holding ApS Østergårdsvej 5 - 7 7840 Højslev
	CVR. nr.: 26470420
<b>Direktion</b>	Lars Knudsgaard
<b>Ejerforhold</b>	Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:  Lars Knudsgaard, Fjordbjerg Ager 26, 7840 Højslev
<b>Pengeinstitut</b>	Salling Bank A/S
<b>Revisor</b>	Dansk Revision Skive Registreret revisionsaktieselskab
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Byggefirmaet Knudsgaard A/S, Østergårdsvej 5 - 7, 7840 Højslev Knudsgaard Invest A/S, Østergårdsvej 5 - 7, 7840 Højslev
<b>Associerede Virksomheder</b>	Ejendomsselskabet Norgesvej ApS, Østergårdsvej 5-7, 7840 Højslev

## Koncernoversigt



Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 – 30. september 2017 for Knudsgaard Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højslev den 19. januar 2018

**Direktionen:**

  
Lars Knudsgaard

## Til kapitalejeren i Knudsgaard Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Knudsgaard Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernen 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 koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for

at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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 eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Skive, den 19. januar 2018

## Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

MNE-nr. 16702



## Koncernens væsentligste aktiviteter

Knudsgaard Holding ApS's hovedaktivitet er udelukkende at fungere som holdingsselskab for koncernens driftselskaber.

Koncernens hovedaktivitet er drift af bygge og anlægsvirksomhed samt drift af udlejningsvirksomhed indenfor bolig og erhvervslejemål.

## Usædvanlige forhold

Der vurderes ikke at være usædvanlige forhold

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen og selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat for såvel koncern som moderselskab anses for tilfredsstillende og der henvises til ledelsesberetningerne i datterselskaberne.

## Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentlig.

## Forventet udvikling

Den forventede økonomiske udvikling forventes positivt, selskabet har opgraderet på en lang række strategiske parametre og dette sammenholdt med et flot ordreflow gør at selskabets ledelse forventer en forbedret indtjening i det kommende regnskabsår.

## Risikoprofil og risikostyring

Der er ikke kendskab til særlige risici udover almindelig forekommende risici inden for virksomhedens brancher, herunder specifikt forretningsmæssige og finansielle risici, som kan påvirke virksomheden

## Påvirkning af det eksterne miljø

Selskabet tilstræber i videst muligt omfang at indarbejde miljøvenlighed i selskabets strategi

## Resultat sammenholdt med tidligere forventninger

Resultatet udgør DKK 8.889 mio.

Korrigeret for foretagne investeringer lever det op til tidligere forventninger

Fem års hovedtal - koncern

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	72.461	61.389	48.229	34.760	51.013
Resultat af primær drift	11.144	12.000	4.134	-7.212	9.506
<b>Årets resultat</b>	<b>8.889</b>	<b>9.613</b>	<b>3.555</b>	<b>-5.822</b>	<b>7.778</b>
Anlægsaktiver	156.488	147.880	140.485	141.578	140.053
Omsætningsaktiver	67.770	50.392	50.418	54.459	43.017
<b>Aktiver i alt</b>	<b>224.257</b>	<b>198.272</b>	<b>190.902</b>	<b>196.037</b>	<b>183.070</b>
Virksomhedskapital	125	125	125	125	125
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>49.304</b>	<b>40.516</b>	<b>31.003</b>	<b>27.548</b>	<b>33.468</b>
Hensatte forpligtelser	10.270	7.861	5.082	4.409	6.037
Langfristede gældsforpligtelser	67.198	73.698	88.559	93.324	92.714
Kortfristede gældsforpligtelser	97.485	76.197	66.258	70.846	50.851
<b>Passiver i alt</b>	<b>224.257</b>	<b>198.272</b>	<b>190.902</b>	<b>196.037</b>	<b>183.070</b>
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	4,97	6,07	2,17	-3,68	5,19
<i>Resultater før finansielle poster i procent af samlede aktiver</i>					
Likviditetsgrad	69,52	66,13	76,09	76,87	84,59
<i>Omsætningsaktiver i procent af kortfristede gældsforpligtelser</i>					
Soliditetsgrad	21,99	20,43	16,24	14,05	18,28
<i>Egenkapital ultimo i procent af samlede aktiver</i>					
Nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger					
Gennemsnitlig antal ansatte	98	88	66	65	67

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>Perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>				
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>72.461</b>	<b>61.389</b>	<b>-59</b>	<b>-39</b>
1 Løn, gager og personaleomkostninger	-53.418	-44.913	0	0
Afskrivninger, anlægsaktiver	-2.649	-1.976	-97	-97
2 Dagsværdireguleringer	765	1.933	0	0
Andre driftsomkostninger	-2.935	-88	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>14.224</b>	<b>16.345</b>	<b>-156</b>	<b>-136</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	8.824	9.686
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	462	322	462	307
3 Finansieringsindtægter	87	207	101	101
4 Finansieringsudgifter	-3.629	-4.874	-453	-455
<b>Resultat før skat</b>	<b>11.144</b>	<b>12.000</b>	<b>8.778</b>	<b>9.503</b>
5 Skat af årets resultat	-2.255	-2.387	111	110
<b>Årets resultat</b>	<b>8.889</b>	<b>9.613</b>	<b>8.889</b>	<b>9.613</b>
Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			9.285	9.991
Udlodning af udbytte			106	101
Overført resultat			-502	-479
<b>Resultatdisponering i alt</b>			<b>8.889</b>	<b>9.613</b>

## Balance

		Koncern		Morderselskab	
		2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>Aktiver pr. 30. september 2017</b>					
6	Goodwill	887	1.481	0	0
	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>887</b>	<b>1.481</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7	Indretning lejede lokaler	347	446	0	0
8	Investeringsjendomme	144.000	138.200	0	0
9	Driftsmidler	8.148	5.141		0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>152.495</b>	<b>143.787</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	54.893	46.165
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.921	2.459	2.921	2.459
	Værdipapirer	28	25	0	0
	Deposita	157	129	0	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.106</b>	<b>2.613</b>	<b>57.814</b>	<b>48.624</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>156.488</b>	<b>147.881</b>	<b>57.814</b>	<b>48.624</b>
	Varelager	460	456	0	0
	<b>Varelager i alt</b>	<b>460</b>	<b>456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.746	31.296	0	0
12	Igangværende arbejder	12.763	14.186	0	0
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	222	213	222	213
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.592
	Skatteaktiv	205	250	205	250
	Andre tilgodehavender	3.298	2.144	617	251
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>60.234</b>	<b>48.089</b>	<b>1.044</b>	<b>2.306</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.076</b>	<b>1.846</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>67.770</b>	<b>50.391</b>	<b>1.045</b>	<b>2.309</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>224.257</b>	<b>198.272</b>	<b>58.859</b>	<b>50.933</b>

## Balance

		Koncern		Moderselskab	
		2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Passiver pr. 30. september 2017</b>					
13	Virksomhedskapital	125	125	125	125
	Reserve for opskrivning kapitalandele	0	0	42.218	32.932
	Forslag til udbytte	106	101	106	101
	Overført resultat	49.073	40.290	6.855	7.358
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>49.304</b>	<b>40.516</b>	<b>49.304</b>	<b>40.516</b>
<hr/>					
	<b>Hensat til udskudt skat</b>	<b>10.270</b>	<b>7.861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Kreditinstitutter	67.198	73.698	0	0
	Selskabsskat	0	0	211	0
14	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.198</b>	<b>73.698</b>	<b>211</b>	<b>0</b>
	Kreditinstitutter	19.565	13.367	0	0
12	Igangværende arbejder	27.981	13.954	0	0
	Leverandører	38.629	39.715	0	0
	Selskabsskat	211	0	0	0
	Anden gæld	11.099	9.191	72	1.626
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	9.272	8.791
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>97.485</b>	<b>76.197</b>	<b>9.344</b>	<b>10.417</b>
<b>Gæld og forpligtelser i alt</b>		<b>174.953</b>	<b>157.756</b>	<b>9.555</b>	<b>10.417</b>
<hr/>					
<b>Passiver i alt</b>		<b>224.257</b>	<b>198.272</b>	<b>58.859</b>	<b>50.933</b>

15 Eventualforpligtelser

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner

	Koncern			Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	
<b>Egenkapital, moderselskab</b>					
<b>Egenkapital</b>	Virksom- hedskapital	Reserve for netto op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Saldo 1. oktober 2015	125	22.942	7.836	100	31.003
Udbetalt udbytte	0	0	0	-100	-100
Årets resultat	0	9.991	-479	101	9.613
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>125</b>	<b>32.933</b>	<b>7.357</b>	<b>101</b>	<b>40.516</b>
Udbetalt udbytte	0	0	0	-100	-101
Årets resultat	0	9.285	-502	106	8.889
<b>Egenkapital 30 september 2017</b>	<b>125</b>	<b>42.218</b>	<b>6.855</b>	<b>106</b>	<b>49.304</b>

**Egenkapital, koncern**

<b>Egenkapital</b>	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Saldo 1. oktober 2015	125	30.778	100	31.003
Udbetalt udbytte	0	0	-100	-100
Årets resultat	0	9.512	101	9.613
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>125</b>	<b>40.290</b>	<b>101</b>	<b>40.516</b>
Udbetalt udbytte	0	0	-101	-101
Årets resultat	0	8.783	106	8.889
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<b>125</b>	<b>49.073</b>	<b>106</b>	<b>49.304</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>Årets resultat</b>	<b>8.889</b>	<b>9.613</b>	<b>8.889</b>	<b>9.613</b>
Afskrivninger, anlægsaktiver	1.957	84	97	97
Resultat af kapitalandele	70	443	-9.286	-9.993
Finansielle indtægter	-1.357	-935	-101	-101
Finansielle omkostninger	4.896	5.145	453	455
Skat af årets resultat	2.255	2.387	-111	-110
<b>Reguleringer</b>	<b>7.821</b>	<b>7.124</b>	<b>-8.948</b>	<b>-9.652</b>
Ændring i varebeholdninger	-3	3	0	0
Ændring i tilgodehavender	-18.508	-18.039	1.262	-164
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	20.097	21.590	-962	3.657
<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>1.586</b>	<b>3.554</b>	<b>300</b>	<b>3.493</b>
Renteindbetalinger og lignende	1.357	948	101	101
Renteudbetalinger og lignende	-4.896	-5.145	-453	-455
<b>Rentebetalinger og lignende</b>	<b>-3.539</b>	<b>-4.197</b>	<b>-352</b>	<b>-354</b>
<b>Betalt skat</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>14.757</b>	<b>16.093</b>	<b>-110</b>	<b>3.100</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-10.282	-7.571	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	119	386	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver	-684	-30	0	0
Salg af finansielle anlægsaktiver	458	0	0	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-10.389</b>	<b>-7.215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ændring i langfristet gæld	-7.829	-14.694	211	0
Betalt udbytte	-101	-100	-101	-100
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-7.930</b>	<b>-14.794</b>	<b>110</b>	<b>-100</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-3.562</b>	<b>-5.916</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>
Likvider primo	-5.912	4	2	-2.998
Ændring i likvider	-3.562	-5.916	0	3.000
<b>Likvider ultimo</b>	<b>-9.475</b>	<b>-5.912</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>1 Løn, gager og personaleomkostninger</b>				
Løn, gager og personaleomkostninger	44.242	37.393	0	0
Pensioner	5.607	4.881	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.569	2.640	0	0
<b>Løn, gager og personaleomkostninger i alt</b>	<b>53.418</b>	<b>44.913</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Antal medarbejder	98	88		
Ledelsesafłønning og personalegoder	1.012	910		
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>				
Dagsværdiregulering ejendomme	524	1.469	0	0
Dagsværdiregulering gæld	241	-38	0	0
Dagsværdiregulering Swap	0	502	0	0
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>765</b>	<b>1.933</b>	<b>0</b>	
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	93	93
Aktieindkomst og andre renteindtægter	79	195	0	0
Renteindtægter associerede virksomheder	8	12	8	8
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>87</b>	<b>207</b>	<b>101</b>	<b>101</b>
<b>4 Finansieringsudgifter</b>				
Andre finansielle omkostninger	3.623	4.874	93	145
Renteudgifter associerede virksomheder	6	0	0	0
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0	360	310
<b>Finansieringsudgifter i alt</b>	<b>3.629</b>	<b>4.874</b>	<b>453</b>	<b>455</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Selskabsskat af skattepligtig indkomst	352	122	-90	-96
Regulering af udskudt skat	1.903	2.265	-21	-14
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>2.255</b>	<b>2.387</b>	<b>-111</b>	<b>-110</b>



	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>6 Goodwill</b>				
Kostpris 1. oktober	6.338	6.338	0	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>6.338</b>	<b>6.338</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-4.856	-4.261	0	0
Årets af- og nedskrivninger	-595	-595	0	0
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<b>-5.451</b>	<b>-4.856</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Goodwill i alt</b>	<b>887</b>	<b>1.481</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7 Indretning af lejede lokaler</b>				
Kostpris 1. oktober	835	543	0	0
Tilgang i årets løb	52	292	0	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>887</b>	<b>835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-389	-271	0	0
Årets af- og nedskrivninger	-151	-118	0	0
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<b>-540</b>	<b>-389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Indretning lejede lokaler i alt</b>	<b>347</b>	<b>446</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8 Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. oktober	123.068	118.752	0	0
Tilgang i årets løb	5.128	4.316	0	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>128.196</b>	<b>123.068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdiregulering 1. oktober	15.150	13.266	0	0
Årets dagsværdiregulering	672	1.884	0	0
<b>Dagsværdiregulering 30. september</b>	<b>15.822</b>	<b>15.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-18	-18	0	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0	0	0
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<b>-18</b>	<b>-18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>144.000</b>	<b>138.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<p>Investeringsejendomme består af 15 udlejningsejendomme og grunde beliggende i Jylland, som er anskaffet fra år 2001 og frem. Ejendommene udlejes til bolig og erhvervsformål.</p> <p>Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.</p> <p>De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:</p>				
Bolig, årlig leje pr. m2 Østjylland	800-1.000	800-1.000	0	0
Bolig, årlig leje pr. m2, Midt- og Vestjylland	650-850	650-850	0	0
Bolig, udlejningsprocent	99	99	0	0
Erhverv, årlig leje pr. m2, Midt- og Vestjylland	250-700	250-700	0	0
Erhverv, udlejningsprocent	97	97	0	0
Afkastkrav, bolig, Østjylland	5,25	5,25		
Afkastkrav, bolig, Midt- og Vestjylland	6,00-6,50	5,75-6,50		
Afkastgrad, erhverv, Midt- og Vestjylland	6,50-7,75	6,50-7,5	0	0
Vedligeholdelsesstand	Rigtig god	Rigtig god		

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>9 Driftsmidler</b>				
Kostpris 1. oktober	11.223	9.487	0	0
Tilgang i årets løb	5.103	2.999	0	0
Afgang til kostpriser	-334	-1.263	0	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>15.992</b>	<b>11.223</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-6.082	-5.655	0	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	142	841	0	0
Årets af- og nedskrivning	-1.903	-1.268	0	0
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<b>-7.843</b>	<b>-6.082</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftsmidler i alt</b>	<b>8.148</b>	<b>5.141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Samlet anskaffelsessum primo	0	0	15.967	15.967
Afgang	0	0	0	0
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.967</b>	<b>15.967</b>
Værdiregulering primo	0	0	30.197	20.608
Årets resultatandele	0	0	8.824	9.686
Årets værdiregulering	0	0	-95	-97
<b>Samlet værdiregulering</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.926</b>	<b>30.197</b>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54.893</b>	<b>46.165</b>
<b>Heraf udgør uafskrevet koncerngoodwill</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>389</b>	<b>486</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:  
 Aktier i Byggefirmaet Knudsgaard A/S. Ejerandelen udgør 100%

Aktier i Knudsgaard Invest A/S. Ejerandelen udgør 100%

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
<b>11 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Samlet anskaffelsessum primo	600	600	600	600
Tilgang	0	0	0	0
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
Værdiregulering primo	1.859	1.552	1.859	1.552
Årets resultatandele	462	307	462	307
Udloddet udbytte	0	0	0	0
<b>Samlet værdiregulering</b>	<b>2.166</b>	<b>1.859</b>	<b>2.321</b>	<b>1.859</b>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>2.921</b>	<b>2.459</b>	<b>2.921</b>	<b>2.459</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder består af:  
Anparter i Ejendomsselskabet Norgesvej ApS. Ejerandelen udgør 50%

**12 Igangværende arbejder**

Igangværende arbejder for fremmed regning	442.271	376.338	0	0
A conto fakturering	-460.116	-379.902	0	0
Igangværende arbejder for egen regning	2.625	3.797		
<b>Igangværende arbejder i alt</b>	<b>15.220</b>	<b>232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning, aktiver	10.137	10.389	0	0
Igangværende arbejder for egen regning, aktiver	2.625	3.797	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning passiver	-27.981	-13.954	0	0
<b>Igangværende arbejder i alt</b>	<b>15.220</b>	<b>232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**13 Virksomhedskapital**

Virksomhedskapitalen udgør DKK 125.000 og er sammensat af anparter á DKK 1.000,- eller multipla heraf.

**14 Langfristede gældsforpligtelser**

Af den langfristede gældsforpligtelse forfalder efter 5 år	54.384	54.432	0	0
--	--------	--------	---	---

**15 Eventualforpligtelser**

Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sam-beskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregi-strering af moms.

Knudsgaard Invest A/S:

Selskabet har kautioneret for søsterselskabet Byggefirmaet Knudsgaard A/S' mellemværende med Salling Bank A/S, der pr. 30/9 2017 udgør DKK 0.

Ydermere har selskabet deponeret konto 8117-1708486 med et indestående på 3.

Byggefirmaet Knudsgaard A/S:

Selskabet har 58 leasingforpligtelser med en samlet variabel månedlig ydelse på TDKK 285, Restløbetiderne udgør 2 – 60 måneder.

Den samlede leasingforpligtelse udgør TDKK 7.005.

Der er afgivet selvskyldner kaution overfor søsterselskabet Knudsgaard Invest A/S' mellemværende med Sal-ling Bank A/S, der pr. 30/9 2017 udgør TDKK 16.546.

**16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Byggefirmaet Knudsgaard A/S:

Der er tinglyst ejerpantebreve i biler med nom TDKK 533, som i årsrapporten er indregnet med TDKK 305

Der er endvidere afgivet virksomhedspant på TDKK 16.000.

Der er stillet arbejdsgarantier til en værdi af TDKK 75.701

Til kreditinstitut er der afgivet pant i anparter i datterselskabet Skivevej 125 ApS

Knudsgaard Invest A/S:

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom TDKK 105.233 og TEUR 2.212

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 144.000.

Knudsgaard Holding ApS:

Aktier i Byggefirmaet Knudsgaard A/S og Knudsgaard Invest A/S er pantsat som sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Selskabet har stillet kaution for Byggefirmaet Knudsgaard A/S og Knudsgaard Invest A/S's, mellemværende med Salling Bank A/S.

**17 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner**

Bestemmende indflydelse:

Lars Knudsgaard Fjordbjerg Ager 26 7840 Højslev	Kapitalejer
---	-------------

Øvrige nærtstående parter:

Lars Knudsgaard Fjordbjerg Ager 26 7840 Højslev	Direktør
---	----------

Byggefirmaet Knudsgaard A/S Østergårdsvej 5 - 7 7840 Højslev	Datterselskab
--	---------------

Knudsgaard Invest A/S Østergårdsvej 5 - 7 7840 Højslev	Datterselskab
--	---------------

Byggefirmaet Knudsgaard A/S:

Selskabet har haft huslejetransaktioner med samt salg af administrationsydelser til Knudsgaard Invest A/S

Selskabet ombygger løbende lejemål/ejendomme for Knudsgaard Invest A/S

Selskabet sælger pakkøløsninger af nybyggede parcelhuse på grunde ejet af Knudsgaard Invest og Skivevej 125 ApS.

Samhandlen er foregået på markedsmæssige vilkår.

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta

### **Koncernregnskabet**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Knudsgaard Holding ApS og dattervirksomheder, hvori Knudsgaard Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

### **Opgørelse af goodwill**

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagende virksomhed, skal indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter anskaffelsen



## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balance-dagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå sel-skabet.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Andre driftsomkostninger

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

### Leasingkontrakter

Leasingydelse på kontrakter, der ikke er finansielle leasingkontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### **Resultat fra tilknyttede virksomheder**

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### **Resultat fra associerede virksomheder**

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### **Skat af årets resultat**

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

Moderselskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Moderselskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Goodwill	10 år
----------	-------

Afskrivningsperioden for goodwill er fastlagt ud fra branchemæssige forhold samt afspejler efter ledelsens vurdering den økonomiske levetid for goodwill og er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den aktivitet, som goodwill er knyttet til.

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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	3 - 7 år	0-20%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 7 år	0-20%

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Koncerngoodwill tillægges kapitalandele i tilknyttede virksomheder og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid på 10 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, måles til dagsværdi på balancedagen.

Deposita måles til kostpris.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Igangværende arbejder**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdt omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på projektet. Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger på projektet vil overstige de samlede indtægter på et projekt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere netto-realiseringsværdi.

Acontofaktureringer fragår i salgsværdien. De enkelte projekter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv og som forpligtelser, når acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Igangværende arbejder for egen regning måles til kostpris, som omfatter alle direkte omkostninger, herunder bl.a. materialer og løn.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

### **Udbytte**

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter og ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver, samt udbytter.

Pengestrømme fra finansiering omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til kreditinstitutter.

\*

\*