

## **SMAN Holding ApS**

Ellebækvej 35  
2820 Gentofte  
CVR-nr. 27475183

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Svend Pedersen

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	12
Koncernens balance pr. 31.12.2018	13
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	15
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018	16
Koncernens noter	17
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	23
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	26
Modervirksomhedens noter	27
Anvendt regnskabspraksis	30

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

SMAN Holding ApS  
Ellebækvej 35  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 27475183  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

## Direktion

Svend Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for SMAN 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 21.05.2019

### Direktion

Svend Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i SMAN Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for SMAN Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 21.05.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Thomas Frommelt Hertz  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31543

## Ledelsesberetning

	<b>2018</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	606.089	688.299	690.181	530.288	370.523
Bruttoresultat	79.950	76.016	85.543	66.137	43.630
Driftsresultat	17.899	20.626	30.904	14.582	7.446
Resultat af finansielle poster	591	962	1.237	1.366	415
Resultat før skat	18.489	21.589	32.141	15.948	7.267
Årets resultat	14.480	16.597	26.121	12.888	3.807
Samlede aktiver	265.243	202.293	216.793	167.697	116.645
Investeringer i materielle anlægsaktiver	24.576	8.343	4.267	5.162	8.052
Egenkapital inkl. minoriteter	92.701	83.820	72.623	50.275	28.092
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	217	218	202	208	178
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin (%)	13,2	11,0	12,4	12,5	11,8
Egenkapitalens forrentning (%)	16,4	21,2	42,5	32,9	14,5
Soliditetsgrad (%)	34,9	41,4	33,5	30,0	24,1
Nettoomsætning pr. medarbejder	2.793,0	3.157,3	3.416,7	2.549,5	2.081,6
Overskudsgrad	3,1	3,1	4,7	3,0	2,0

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

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtryk</b>
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.
Nettoomsætning pr. medarbejder	$\frac{\text{Nettoomsætning}}{\text{Nettoomsætning pr. medarbejder}}$	Virksomhedens produktivitet
Overskudsgrad	$\frac{\text{Årets resultat før skat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.



# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at eje kapitalandele samt hermed beslægtet virksomhed.

Koncernens hovedaktivitet er at udføre entreprenørvirksomhed med fokus på markedet øst for Storebælt.

Koncernen har to hovedområder:

- Entreprise: Opførelse af nybyggeri i total- og hovedentreprise inden for erhvervs- og boligbyggeri, samt offentligt byggeri. Sejer Meldgaard er en selvstændig afdeling, der udfører anlægs-, jord- og betonarbejder.
- Enfamiliehuse: Opførelse af enfamiliehuse i højeste kvalitet, hvor arkitekturen tilpasses kundernes ønsker. I 2018 blev investeret i grundarealer til opførelse og udvikling af enfamiliehuse.

Koncernen arbejder systematisk med at udvikle virksomhedens forretningsystemer og arbejdsprocesser og er blandt de førende entreprenører i Nordsjælland.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 14.480 t.kr. og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 92.701 t.kr.

Selskabets ledelse vurderer årets resultat som tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat i 2019. Koncernens ordrebeholdning underbygger forventningen. Der forventes en omsætning på niveau med 2018.

## Særlige risici

Koncernen har sædvanlige forretningsmæssige og finansielle risici for branchen, men har ikke påtaget sig usædvanlige risici.

## Strategi

Strategiplanen 2021 blev udarbejdet i løbet af 2017 og har dannet ramme for det strategiske arbejde igennem 2018. Den tager afsæt i et grundigt analysearbejde, som har dannet grundlag for fastlæggelsen af koncernens strategiske udfordringer, mål og handlingsplaner.

Det er koncernens mission at realisere kundens behov for byggeri i en effektiv proces, hvor byggeriet udføres i højeste håndværksmæssige kvalitet.

## Ledelsesberetning

Målet for overskudsgraden er 5 %.

Der forventes i 2019 et fortsat stærkt konkurrencepræget marked. Koncernen har gennem 2018 og ved indgangen til 2019 haft tilbudsmuligheder på et tilfredsstillende niveau.

En integreret del af koncernens strategi har altid været et skarpt fokus på parametrene: Tid, mangler ved aflevering, arbejdsmiljø og kundetilfredshed. Det fortsatte mål er at være blandt de bedste i branchen på alle parametre, hvilket er fastholdt i 2018.

### Videnressourcer

Koncernens produktion og processer er baseret på mangeårige erfaringer inden for opførelse, ombygning og renovering af byggerier i hoved- og totalentrepriser. Derudover opførelse af arkitekttegnede enfamiliehuse.

I koncernen vil vi være på forkant med markedet, så vi kan tilbyde de kompetencer, som projekterne kræver fra idé til brug. Det gør vi blandt andet ud fra en kompetencepulje baseret på medarbejdernes erfaringer. Samtidig med tilegnelsen af nye erfaringer på de enkelte projekter, tilbyder vi efteruddannelse efter ønske og behov og sikrer en sammensætning af medarbejdere på projekterne, der både støtter og selvstændiggør den enkelte medarbejder. Derudover er der fokus på sammensætningen af en effektiv organisation, hvor beslutningsvejene er korte og dialog og koordinering sker i forhold til tid, økonomi, processer og procedurer.

Det er et mål, at vi udvikler os, så vi fortsat supplerer vores kompetencer, så de opfylder kundernes behov.

### Medarbejdere

Medarbejderne i koncernen omfatter en funktionær- og håndværkergruppe. Medarbejderne i funktionærgruppen har en uddannelsesmæssige baggrund inden for primært byggeri såsom: Ingeniør, bygningskonstruktør, arkitekt, samt en administrativ gruppe med blandede uddannelsesbaggrunde - både korte og længerevarende uddannelser.

I koncernen har vi egne håndværkere, og udfører så meget som muligt i egenproduktion inden for vores faggrupper: Murer, tømrer/snedker, beton/anlæg/kloak og VVS.

### Redegørelse for samfundsansvar

Koncernens sociale profil understøttes hovedsageligt af aktiviteter inden for arbejdsmiljø- og uddannelsesområdet.

### Arbejdsmiljø

Det overordnede fokus tager udgangspunkt i, at det skal være sikkert at gå på arbejde. Vi skal sikre ordentlige arbejdsforhold på alle koncernens byggepladser. Et godt arbejdsmiljø er en af vores formulerede værdier, og er et område som vi arbejder aktivt på at forbedre. Koncernen evaluerer årligt arbejdsmiljøarbejdet og opstiller nye udfordrende mål og målsætninger for arbejdsmiljøet i koncernen.

## Ledelsesberetning

Vi fokuserer på et sundt og sikkert fysisk og psykisk arbejdsmiljø for alle medarbejdere og vores fagentreprenører på byggepladserne. Som en erklæring valgte HHM A/S i 2007 at blive arbejdsmiljøcertificerede efter OHSAS18001:2008 med en årlig audit af Bureau Veritas. Seneste årlige efterprøvning var i november 2018.

Koncernens målsætning er at opnå en ulykkesfrekvens på 0. I 2018 var vores ulykkesfrekvens på 16,8 ulykker per én million arbejdstimer. I 2017 lød ulykkesfrekvensen på 18,6 ulykker per én million arbejdstimer, hvilket er en forbedring fra 2017 på 1,8. Målsætningen var 18 eller derunder. Gennem investerede ressourcer, kontinuerlig uddannelse af medarbejder, samt hyppige mønsterrunder, er det igen i år 2019 et mål at ulykkesfrekvensen skal reduceres.

Koncernen gennemførte i 2017 trivselsundersøgelse blandt alle koncernens medarbejdere. Resultaterne deraf er igennem 2018 blevet evalueret. Områder hvor resultaterne lå under det ønskede har været i fokus for udarbejdelse af løsninger. Koncernen vil fremadrettet arbejde på at fastholde dette, samt udvikle de områder, hvor trivselsundersøgelsen viste, at koncernen kan forbedre sig til alles bedste. I 2019 gennemføres ny trivselsundersøgelse som opfølgning på trivselsundersøgelse 2017. Fremadrettet vil trivselsundersøgelser gennemføres hvert andet år.

Det er ledelsens opfattelse, at både det fysiske og psykiske arbejdsmiljø er tilfredsstillende. Koncernen har en nedskrevet og implementeret arbejdsmiljøpolitik, der er offentlig tilgængelig på [www.hhm.dk](http://www.hhm.dk).

### Menneskerettigheder

Koncernens værdier hviler på et solidt etisk fundament, som bidrager til, at koncernens agerer socialt ansvarligt og respekterer menneskerettigheder. Derfor har koncernen indtil videre valgt ikke at nedskrive en særskilt politik på dette område.

### Uddannelse

Der er som i 2017 også i 2018 anvendt ressourcer på, at funktionærerne har deltaget i opfølgning og udvikling indenfor anerkendende kommunikation. Ultimo 2018 blev et længere kursusforløb igangsat, hvor alle medarbejder, herunder både funktionærer og timelønnede, uddannes i Situationsbestemt Ledelse og DiSC. Alle funktionærer har fået udarbejdet en personlig DiSC profil. Fremadrettet skal alle nye ansatte i funktionærgruppen ligeledes have udarbejdet en DiSC profil. Samarbejde er en formuleret værdi i koncernen, hvortil kursusforløbet anses for en naturlig investeret ressource for at opretholde et sundt psykisk arbejdsmiljø og godt samarbejde igennem hele koncernen.

Derudover er der gennemført en lang række individuelle uddannelses tiltag. Det er koncernens vision, at beskæftige de bedste ledere og medarbejdere og stræber efter at blive opfattet som en veldrevet koncern, der bygger på godt håndværk, god ledelse, godt arbejdsmiljø, godt omdømme og gode resultater.

koncernen anvender mange ressourcer på at uddanne medarbejdere og lærlinge. Koncernen har løbende 12-15 lærlinge under uddannelse. Dertil kommer 5-8 praktikanter fra bygningskonstruktør- og ingeniøruddannelserne hvert år.

## Ledelsesberetning

I koncernen tager vi udgangspunkt i ligestilling, hvor alle har samme rettigheder og muligheder. Vi ønsker diversitet i medarbejderstaben, både i gennem uddannelsesbaggrunde, etnicitet og køn. I ansættelses henseende skelnes der dermed ikke i baggrunde, men alene ud fra kompetencer og kvalifikationer. Vi ønsker at afspejle befolkningssammensætningen.

Koncernen har i 2018 både ansat nyuddannede, samt haft ansættelse i seniorordning. Det er målet at bidrage til de ansattes egen udvikling og livskvalitet, men også at løfte et samfundsansvar. I samme optik har koncernen i 2018 haft 4 medarbejdere ansat under et § 56 fastholdelsesforløb.

Koncernen har hvert år praktikanter både med anden etnisk baggrund end dansk, kvindelige og mandlige studerende fra DTU og KEA.

En kvindelig lærling er ansat i 2018. Koncernen ønsker diversitet blandt lærlingene, men anerkender at udbuddet af kvindelige lærlinge er begrænset. Derved er vores kvindelig lærling en del af Dansk Byggeris projekt "Boss Ladies", der har til formål at stimulere piger og unge kvinders interesse for at søge bygge-, anlægs- og installationsbrancherne. Koncernen har endvidere, i samarbejde med vores kvindelig lærling, været i både lokale- og brancheaviser for at gøre opmærksomme på, at koncernen ansætter kvindelige lærlinge. Koncernen tror på, at fremtidig diversitet i medarbejderstaben skabes ved at holde fokus på lærlingestaben.

### Miljø- og klimapåvirkning

Vi arbejder bevidst i byggeprocessen med at reducere miljø- og klimabelastningen på byggepladserne, og tager udgangspunkt i adgangen til vores ressourcer samt forbrugernes efterspørgsel. I alle byggeriets faser sker der en påvirkning af miljøet, og vi arbejder i alle projekter, fra start til slut, på at reducere miljøpåvirkningen.

### Klima- og miljøpåvirkning i driftsfasen

Vores mål er at opføre energieffektive bygninger med et minimalt energiforbrug og –tab samtidig med, at vi lever op til kundens forventninger og behov. Vi rådgiver om dette med afsæt i Kyoto-pyramiden:

#### 1. Reducer varmetabet

Isolering, tætning, vinduer/døre, balanceret ventilation, energikilde

#### 2. Reducer/kontroller strømforbruget

Energieffektive hvidevarer og belysning

#### 3. Udnyt solenergi

#### 4. Vis og kontroller energiforbruget

#### 5. Valg af energi-/varmekilde

### Bekæmpelse af korrupsion

I koncernen forpligter vi os til altid at optræde professionelt, ærligt og etisk i forhold til vores forretningsaktiviteter og relationer. Vi tager afstand fra enhver form for korrupsion såsom bestikkelse, afpresning og facility payments, og vi støtter aktivt op om andres antikorrupsions-bestræbelser.

### Arbejdskraft

Fagentreprenører der arbejder for koncernen, er kontraktligt forpligtiget til at overholde ILO- konvention

## Ledelsesberetning

nr. 94 for at sikre løn, arbejdstid og andre arbejdsvilkår, som ikke er mindre gunstige end dem, der bl.a. i henhold til kollektiv overenskomst gælder for arbejde af samme art, der hvor arbejdet udføres.

Koncernen kontrollerer i forbindelse med mønsterrunder på byggepladserne om eventuel udenlandsk arbejdskraft er tilmeldt RUT-registret (Registrering af Udenlandske Tjenesteydelser). Dette er også et kontraktligt krav for fagentreprenører, der arbejder for koncernen.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har kontinuerligt udført udviklingsaktiviteter inden for bæredygtigt og energioptimeret byggeri, ligesom produktionsprocesserne effektiviseres.

### Koncernforhold

Koncernen består af følgende selskaber:

Moderselskab er SMAN Holding ApS, Bragesvej 4, 3400 Hillerød

70% ejerskab i HHM Holding A/S, Ellebækvej 35, 2820 Gentofte

100% ejerskab i Roligbo ApS, Bragesvej 4, 3400 Hillerød

### Redegørelse for det underrepræsenterede køn

I 2018 udgjorde antallet af kvindelige funktionærer 21,3 % af den samlede funktionærgruppe. I håndværkergruppen er der p.t. 1 kvindelig lærling.

I koncernens ledelse i 2018 bestred kvinderne 20 % af posterne, mens der i koncernens bestyrelsen er 1 kvinde ud af 5 medlemmer. I koncernen arbejdes for at mindst 25 % af medarbejderne i funktionærgruppen i år 2020 er kvinder. Måltallet for repræsentationen i koncernens bestyrelse er 2.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning		606.089.371	688.299
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.332.425	0
Produktionsomkostninger	2	(528.472.048)	(612.283)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>79.949.748</b>	<b>76.016</b>
Administrationsomkostninger	1, 2	(62.320.227)	(55.657)
Andre driftsindtægter		269.371	267
<b>Driftsresultat</b>		<b>17.898.892</b>	<b>20.626</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		524.721	421
Andre finansielle indtægter	3	862.488	1.023
Andre finansielle omkostninger	4	(796.635)	(482)
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.489.466</b>	<b>21.588</b>
Skat af årets resultat	5	(4.009.066)	(4.991)
<b>Årets resultat</b>	6	<b>14.480.400</b>	<b>16.597</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		0	15
Goodwill		1.909.500	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>1.909.500</b>	<b>15</b>
Grunde og bygninger		6.920.000	3.431
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.866.633	10.527
Indretning af lejede lokaler		577.546	650
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>16.364.179</b>	<b>14.608</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.656.858	3.382
Deposita		412.570	399
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>9</b>	<b>4.069.428</b>	<b>3.781</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.343.107</b>	<b>18.404</b>
Råvarer og hjælpematerialer		20.448.195	12.067
Fremstillede varer og handelsvarer		9.148.636	7.222
<b>Varebeholdninger</b>		<b>29.596.831</b>	<b>19.289</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125.096.709	99.078
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	48.073.780	21.559
Andre tilgodehavender		8.184.067	6.475
Periodeafgrænsningsposter		107.561	57
<b>Tilgodehavender</b>		<b>181.462.117</b>	<b>127.169</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.075.825	993
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.075.825</b>	<b>993</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>30.765.323</b>	<b>36.438</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>242.900.096</b>	<b>183.889</b>
<b>Aktiver</b>		<b>265.243.203</b>	<b>202.293</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.311.868	2.037
Overført overskud eller underskud		70.747.299	61.045
Forslag til udbytte for regnskabsåret		108.000	2.000
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>73.292.167</b>	<b>65.207</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>19.408.763</b>	<b>18.613</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>92.700.930</b>	<b>83.820</b>
Udskudt skat	12	6.630.000	18.457
Andre hensatte forpligtelser	13	8.747.416	4.311
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.377.416</b>	<b>22.768</b>
Finansielle leasingforpligtelser		2.844.109	3.643
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>2.844.109</b>	<b>3.643</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	1.010.944	1.533
Bankgæld		8.947	14.287
Modtagne forudbetalinger fra kunder		58.473.932	23.708
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.323.460	34.830
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		106.121	104
Skyldig selskabsskat		14.649.391	357
Anden gæld		11.747.953	17.243
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>154.320.748</b>	<b>92.062</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>157.164.857</b>	<b>95.705</b>
<b>Passiver</b>		<b>265.243.203</b>	<b>202.293</b>
Associerede virksomheder	10		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	16		
Eventualforpligtelser	17		
Transaktioner med nærtstående parter	18		
Koncernforhold	19		
Dattervirksomheder	20		



## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	2.037.147	61.044.538	2.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(250.000)	250.000	0
Årets resultat	0	524.721	9.452.761	108.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.311.868</b>	<b>70.747.299</b>	<b>108.000</b>
			Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			18.613.845	83.820.530
Udbetalt ordinært udbytte			(3.600.000)	(5.600.000)
Udbytte fra associerede virksomheder			0	0
Årets resultat			4.394.918	14.480.400
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>19.408.763</b>	<b>92.700.930</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Driftsresultat		17.898.892	20.626
Af- og nedskrivninger		3.997.845	3.834
Andre hensatte forpligtelser		4.436.866	(776)
Ændringer i arbejdskapital	15	(1.833.522)	(50.397)
Øvrige reguleringer		0	(55)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>24.500.081</b>	<b>(26.768)</b>
Modtagne finansielle indtægter		862.488	1.024
Betalte finansielle omkostninger		(796.635)	(482)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(1.545.965)	(1.567)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>23.019.969</b>	<b>(27.793)</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(21.155.638)	(8.343)
Salg af materielle anlægsaktiver		19.018.598	479
Køb af finansielle anlægsaktiver		(5.523.643)	(8)
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		250.000	200
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(7.410.683)</b>	<b>(7.672)</b>
Afdrag på lån mv.		0	(255)
Indgåelse af leasingforpligtelser		238.774	3.108
Afdrag på leasingforpligtelser		(1.559.796)	(1.600)
Udbetalt udbytte		(5.600.000)	(5.400)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(6.921.022)</b>	<b>(4.147)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>8.688.264</b>	<b>(39.612)</b>
Likvider primo		23.143.937	62.756
<b>Likvider ultimo</b>		<b>31.832.201</b>	<b>23.144</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		30.765.323	36.438
Værdipapirer		1.075.825	993
Kortfristet gæld til banker		(8.947)	(14.287)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>31.832.201</b>	<b>23.144</b>

## Koncernens noter

	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
Lovpligtig revision	199.500	194
Andre ydelser	106.250	32
	<b>305.750</b>	<b>226</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	113.081.960	113.974
Pensioner	5.407.039	5.950
Andre omkostninger til social sikring	2.146.807	2.112
Andre personaleomkostninger	3.904.328	4.335
Personaleomkostninger overført til aktiver	(73.427.389)	(81.123)
	<b>51.112.745</b>	<b>45.248</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>217</b>	<b>218</b>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Dagsværdireguleringer	0	110
Øvrige finansielle indtægter	862.488	913
	<b>862.488</b>	<b>1.023</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	733.696	482
Dagsværdireguleringer	62.939	0
	<b>796.635</b>	<b>482</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	15.422.665	894
Ændring af udskudt skat	(11.396.000)	4.084
Regulering vedrørende tidligere år	(17.599)	13
	<b>4.009.066</b>	<b>4.991</b>

## Koncernens noter

	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>
<b>6. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	108.000	2.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	524.721	421
Overført resultat	9.452.761	9.346
Minoritetsinteressers andel af resultatet	4.394.918	4.830
	<b>14.480.400</b>	<b>16.597</b>
	<b>Erhver- vede immaterielle anlægs- aktiver kr.</b>	<b>Goodwill kr.</b>
<b>7. Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	75.000	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	2.010.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>75.000</b>	<b>2.010.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(59.959)	0
Årets afskrivninger	(15.041)	(100.500)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(75.000)</b>	<b>(100.500)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.909.500</b>

## Koncernens noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
<b>8. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	3.430.600	23.415.455	1.509.467
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	3.500.000	0	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(18.765.000)	0	0
Tilgange	18.754.400	2.236.692	84.546
Afgange	0	(3.807.677)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.920.000</b>	<b>21.844.470</b>	<b>1.594.013</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(12.888.311)	(858.957)
Årets afskrivninger	0	(3.724.794)	(157.510)
Tilbageførsel ved afgange	0	3.635.268	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(12.977.837)</b>	<b>(1.016.467)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.920.000</b>	<b>8.866.633</b>	<b>577.546</b>
Ikke ejede aktiver	-	<b>4.473.694</b>	-
		<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Deposita kr.</b>
<b>9. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		1.344.990	398.927
Tilgange		0	13.643
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.344.990</b>	<b>412.570</b>
Opskrivninger primo		2.037.147	0
Andel af årets resultat		524.721	0
Udbytte		(250.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>2.311.868</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>3.656.858</b>	<b>412.570</b>

## Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
<b>10. Associerede virksomheder</b>		
ADV Ejendomsadministration ApS	Hillerød	50,0
Ejendomsselskabet Baunetgården ApS	Hillerød	14,3
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>11. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Igangværende arbejder for fremmed regning	419.204.533	785.059
Foretagne acontofaktureringer	(429.604.685)	(787.161)
Overført til gældsforpligtelser	58.473.932	23.661
	<b>48.073.780</b>	<b>21.559</b>

Koncernen opfører enfamiliehuse, hvor betalingen fra kunderne først modtages ved levering. Der er afgivet betalingsgaranti til HHM A/S på alle aftaler om opførelse af enfamiliehuse. Værdien af de igangværende arbejder pr. 31. december 2018 vedrørende opførelse af enfamiliehuse udgør 51 mio kr.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>12. Udskudt skat</b>		
Immaterielle anlægsaktiver	(6.000)	(5)
Materielle anlægsaktiver	95.000	304
Tilgodehavender	8.465.000	19.218
Gældsforpligtelser	(1.924.000)	(948)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(112)
	<b>6.630.000</b>	<b>18.457</b>

### Bevægelser i året

Primo	18.456.904
Indregnet i resultatopgørelsen	(11.826.904)
<b>Ultimo</b>	<b>6.630.000</b>

### 13. Andre hensatte forpligtelser

Hensættelser til dækning af eventuelle garantikrav på afsluttede sager er indregnet under andre hensatte forpligtelser med 8.747 t.kr. på grundlag af tidligere års erfaringer.

## Koncernens noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>
<b>14. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Finansielle leasingforpligtelser	1.010.944	1.533	2.844.109
	<b>1.010.944</b>	<b>1.533</b>	<b>2.844.109</b>

Der er ingen gæld til forfald efter 5 år.

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
<b>15. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	(10.308.143)	(9.984)
Ændring i tilgodehavender	(54.293.187)	3.595
Ændring i leverandørgæld mv.	62.767.808	(44.008)
	<b>(1.833.522)</b>	<b>(50.397)</b>

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
<b>16. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	<b>6.647.215</b>	<b>10.666</b>

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
<b>17. Eventualforpligtelser</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	284.589.275	178.706
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>284.589.275</b>	<b>178.706</b>

Kautions- og garantiforpligtelser består af arbejdsgarantier overfor tredjemand.

### 18. Transaktioner med nærtstående parter

I årsregnskabet oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Alle transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret er gennemført på normale markedsvilkår.

### 19. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
HHM Holding A/S, 3400 Hillerød.

## Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
<b>20. Dattervirk- somheder</b>					
HHM Holding A/S	Hillerød	A/S	70,0	64.695.874	14.649.725
Roligbo ApS	Hillerød	ApS	100,0	3.030.280	(325.418)



## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Administrationsomkostninger		(40.557)	(25)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(40.557)</b>	<b>(25)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.684.587	11.271
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		524.721	421
Andre finansielle indtægter	1	12.002	120
Andre finansielle omkostninger	2	(148.352)	(52)
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.032.401</b>	<b>11.735</b>
Skat af årets resultat	3	53.081	32
<b>Årets resultat</b>	4	<b>10.085.482</b>	<b>11.767</b>

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.226.892	43.432
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.656.858	3.382
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>53.883.750</b>	<b>46.814</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>53.883.750</b>	<b>46.814</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.634.458	0
Andre tilgodehavender		493.600	62
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		33.614	35
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.161.672</b>	<b>97</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.075.825	992
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.075.825</b>	<b>992</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.295.791</b>	<b>17.428</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.533.288</b>	<b>18.517</b>
<b>Aktiver</b>		<b>73.417.038</b>	<b>65.331</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		44.961.932	43.403
Overført overskud eller underskud		28.097.235	19.679
Forslag til udbytte for regnskabsåret		108.000	2.000
<b>Egenkapital</b>		<b>73.292.167</b>	<b>65.207</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		106.121	103
Anden gæld		18.750	19
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>124.871</b>	<b>124</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>124.871</b>	<b>124</b>
<b>Passiver</b>		<b>73.417.038</b>	<b>65.331</b>
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		
Transaktioner med nærtstående parter	8		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	43.402.624	19.679.061	2.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(8.400.000)	8.400.000	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(250.000)	250.000	0
Årets resultat	0	10.209.308	(231.826)	108.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>44.961.932</b>	<b>28.097.235</b>	<b>108.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				65.206.685
Udbetalt ordinært udbytte				(2.000.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				0
Udbytte fra associerede virksomheder				0
Årets resultat				10.085.482
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>73.292.167</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	2.850	0
Dagsværdireguleringer	0	110
Øvrige finansielle indtægter	9.152	10
	<b>12.002</b>	<b>120</b>
	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	85.413	52
Dagsværdireguleringer	62.939	0
	<b>148.352</b>	<b>52</b>
	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	9
Regulering vedrørende tidligere år	(17.599)	0
Refusion i sambeskatning	(35.482)	(41)
	<b>(53.081)</b>	<b>(32)</b>
	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	108.000	2.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.209.308	11.692
Overført resultat	(231.826)	(1.925)
	<b>10.085.482</b>	<b>11.767</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	2.066.828	1.344.990
Tilgange	5.510.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.576.828</b>	<b>1.344.990</b>
Opskrivninger primo	41.365.477	2.037.147
Afskrivninger på goodwill	(100.500)	0
Andel af årets resultat	9.785.087	524.721
Udbytte	(8.400.000)	(250.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>42.650.064</b>	<b>2.311.868</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.226.892</b>	<b>3.656.858</b>

I kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet koncerngoodwill med en regnskabsmæssig værdi på 1.910 t.kr. pr. 31.12.2018.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:					
ADV					
Ejendomsadministrati- on ApS	Hillerød	ApS	50,0	7.263.423	1.010.805
Ejendomsselskabet Beunetgården ApS	Hillerød	ApS	14,3	175.930	135.186

### 6. Eventualforpligtelser

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

### 7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Svend Pedersen, Ellebækvej 35, 2820 Gentofte, ejer ultimativt hovedparten af anparterne og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

## Modervirksomhedens noter

### 8. Transaktioner med nærtstående parter

I årsregnskabet oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Alle transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret er gennemført på normale markedsvilkår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C stor.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

### Koncernregnskabet

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

### Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.



## Anvendt regnskabspraksis

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

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå regnskabsårets nettoomsætning. I produktionsomkostninger indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der indgår i produktionsprocessen.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster

## Anvendt regnskabspraksis

vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

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

### Balance

#### Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjenningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

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

#### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervet immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Erhvervede immaterielle rettigheder afskrives lineært over den resterende brugsperiode, der er vurderet til 5 år.

Erhvervede immaterielle rettigheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, herunder andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede

## Anvendt regnskabspraksis

aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i både koncernregnskabet og moder-virksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden eller koncernvirksomhederne i øvrigt har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

### Varebeholdninger

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

Grund og bygninger måles til fremstillingspris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

### Tilgodehavender

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

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Minoritetsinteresser

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

### Udskudt skat

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede tab på igangværende arbejde for fremmed regning, samt omkostninger til 1 og 5 års gennemgang.

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

### Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiell omkostning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger, med fradrag af kortfristet bankgæld.