

JAKOB MUFF HOLDING ApS

Sallingsundvej 10
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 27524419

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.06.2019

Dirigent

Navn: Jakob Muff Bech

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	9
Koncernens balance pr. 31.12.2018	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	20
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	21
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	23
Modervirksomhedens noter	24
Anvendt regnskabspraksis	27

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JAKOB MUFF HOLDING ApS

Sallingsundvej 10

6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 27524419

Stiftet: 14.05.2006

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Jakob Muff Bech

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for JAKOB MUFF 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.

Esbjerg, den 19.06.2019

Direktion

Jakob Muff Bech

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JAKOB MUFF HOLDING ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for JAKOB MUFF 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Esbjerg, den 19.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Leon Vad Laxy Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33729

Ledelsesberetning

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	29.016	28.733	38.299	28.309	25.640
Driftsresultat	4.512	(55)	7.175	4.766	2.930
Resultat af finansielle poster	(1.043)	(678)	936	(690)	(410)
Årets resultat	2.586	(585)	6.388	2.846	1.694
Årets resultat ekskl. minoriteter	2.586	(585)	6.388	2.759	1.608
Samlede aktiver	113.297	72.274	63.812	71.445	47.651
Investeringer i materielle anlægsaktiver	23.680	7.642	2.596	12.126	4.111
Egenkapital	23.840	21.360	22.048	15.909	13.249
Egenkapital ekskl. minoriteter	23.840	21.360	22.048	15.761	13.102
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	95.227	57.733	42.922	47.003	26.956
Nettorentebærende gæld	68.170	33.602	19.593	28.890	12.812
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(10.042)	(8.106)	11.286	(2.589)	(2.316)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(23.503)	(5.273)	(1.782)	(11.956)	(5.151)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	19.001	(1.062)	(584)	10.311	2.952
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	53	63	62	55	53
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	4,7	(0,1)	16,7	10,3	11,0
Finansiell gearing	2,9	1,6	0,9	1,8	1,0
Egenkapitalens forrentning (%)	11,4	(2,7)	33,8	19,1	12,9
Soliditetsgrad (%)	21,0	29,6	34,6	22,1	27,5

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtryk
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Det afkast, som virksomheden genererer af investorenes midler.
Finansiell gearing	$\frac{\text{Nettorentebærende gæld}}{\text{Egenkapital}}$	Virksomhedens finansielle gearing.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

EBITA (Earnings Before Interest, Tax and Amortisation) er defineret som driftsresultat tillagt årets af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill.

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

Ledelsesberetning

Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre kortfristede, driftsmæssige forpligtelser. Tilgodehavende og skyldig selskabsskat samt likvide beholdninger indgår ikke i nettoarbejdskapitalen. Nettorentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser, herunder skyldig selskabsskat, fratrukket rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger og tilgodehavende selskabsskat.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret bestået i dels at være holdingselskab for Muffbyg A/S, dels investering i andre selskaber og værdipapirer.

Koncernens hovedaktivitet består i at udføre tømrer- og snedkerarbejde i fagentreprise samt hoved- og totalentrepriser indenfor byggeri. Herudover er der flere selskaber, som udlejer fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.586 t.kr. efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Udviklingen i ordrebeholdningen er positiv. Der budgetteres med en omsætningsfremgang samt et forbedret positivt resultat for 2019.

Gennem en kontrolleret vækststrategi og en fortsat styrkelse af organisationen er det fortsat selskabets målsætning at styrke indtjeningen og soliditeten.

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 kr.</u>
Bruttofortjeneste		29.015.734	28.732.629
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.537.826	1.121.500
Personaleomkostninger	2	(25.095.294)	(28.873.051)
Af- og nedskrivninger	3	(925.809)	(1.016.217)
Andre driftsomkostninger		(20.074)	(20.123)
Driftsresultat		4.512.383	(55.262)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		8.243	(32.865)
Andre finansielle indtægter	4	10.000	0
Andre finansielle omkostninger	5	(1.061.494)	(645.431)
Resultat før skat		3.469.132	(733.558)
Skat af årets resultat	6	(883.075)	149.026
Årets resultat	7	2.586.057	(584.532)

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Grunde og bygninger		14.489.492	14.481.594
Investeringsejendomme		36.261.030	15.553.150
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.658.024	2.197.160
Materielle anlægsaktiver under udførelse		8.251.345	6.313.448
Materielle anlægsaktiver	8	62.659.891	38.545.352
Kapitalandele i associerede virksomheder		124.579	116.336
Finansielle anlægsaktiver	9	124.579	116.336
Anlægsaktiver		62.784.470	38.661.688
Råvarer og hjælpematerialer		385.000	300.000
Varer under fremstilling		11.374.527	2.586.234
Varebeholdninger		11.759.527	2.886.234
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.117.943	15.806.820
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	10.732.700	13.793.620
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		40.000	0
Andre tilgodehavender	12	1.625.108	71.606
Periodeafgrænsningsposter		18.000	0
Tilgodehavender		38.533.751	29.672.046
Likvide beholdninger		219.331	1.053.904
Omsætningsaktiver		50.512.609	33.612.184
Aktiver		113.297.079	72.273.872

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		23.607.315	21.129.257
Forslag til udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Egenkapital		23.840.315	21.360.057
Udskudt skat	13	3.298.000	2.759.000
Andre hensatte forpligtelser	14	250.000	250.000
Hensatte forpligtelser		3.548.000	3.009.000
Gæld til realkreditinstitutter		31.072.844	16.754.918
Bankgæld		1.988.202	0
Finansielle leasingforpligtelser		1.734.142	807.758
Deposita		867.392	561.022
Langfristede gældsforpligtelser	15	35.662.580	18.123.698
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	3.010.000	1.442.000
Bankgæld		28.443.709	14.734.789
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	2.492.000	2.137.620
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.515.356	6.612.566
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.285.416	111.670
Skyldig selskabsskat		27.674	243.665
Anden gæld	16	6.429.140	4.370.222
Periodeafgrænsningsposter		42.889	128.585
Kortfristede gældsforpligtelser		50.246.184	29.781.117
Gældsforpligtelser		85.908.764	47.904.815
Passiver		113.297.079	72.273.872
Begivenheder efter balancedagen	1		
Associerede virksomheder	10		
Eventualforpligtelser	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Transaktioner med nærtstående parter	20		
Dattervirksomheder	21		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	21.129.258	105.800	21.360.058
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(105.800)	(105.800)
Årets resultat	0	2.478.057	108.000	2.586.057
Egenkapital ultimo	125.000	23.607.315	108.000	23.840.315

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Driftsresultat		4.512.383	(55.262)
Af- og nedskrivninger		925.809	1.016.217
Ændringer i arbejdskapital	17	(12.330.860)	(7.209.515)
Dagsværdiregulering		(1.537.826)	(1.121.500)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(8.430.494)	(7.370.060)
Modtagne finansielle indtægter		10.000	0
Betalte finansielle omkostninger		(1.061.494)	(645.431)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(560.065)	(90.329)
Pengestrømme vedrørende drift		(10.042.053)	(8.105.820)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(23.680.207)	(7.641.810)
Salg af materielle anlægsaktiver		177.685	368.751
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		0	2.000.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		(23.502.522)	(5.273.059)
Optagelse af lån		18.101.000	0
Afdrag på lån mv.		(415.502)	(935.356)
Indgåelse af leasingforpligtelser		2.196.438	437.470
Afdrag på leasingforpligtelser		(775.054)	(461.161)
Udbetalt udbytte		(105.800)	(103.400)
Pengestrømme vedrørende finansiering		19.001.082	(1.062.447)
Ændring i likvider		(14.543.493)	(14.441.326)
Likvider primo		(13.680.885)	760.441
Likvider ultimo		(28.224.378)	(13.680.885)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		219.331	1.053.904
Kortfristet gæld til banker		(28.443.709)	(14.734.789)
Likvider ultimo		(28.224.378)	(13.680.885)

Koncernens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

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

	2018 kr.	2017 kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	22.024.179	25.467.641
Pensioner	1.756.683	2.045.120
Andre omkostninger til social sikring	883.538	996.011
Andre personaleomkostninger	430.894	364.279
	25.095.294	28.873.051

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	53	63
---	-----------	-----------

	2018 kr.	2017 kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.091.272	1.287.045
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(165.463)	(270.828)
	925.809	1.016.217

	2018 kr.	2017 kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	10.000	0
	10.000	0

	2018 kr.	2017 kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	769.409	434.987
Øvrige finansielle omkostninger	292.085	210.444
	1.061.494	645.431

	2018 kr.	2017 kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	339.675	503.093
Ændring af udskudt skat	539.000	(661.900)
Regulering vedrørende tidligere år	4.400	9.781
	883.075	(149.026)

Koncernens noter

			2018	2017
			kr.	kr.
7. Forslag til resultatdisponering				
Ordinært udbytte for regnskabsåret			108.000	105.800
Overført resultat			2.478.057	(690.332)
			2.586.057	(584.532)
	Grunde og bygninger	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlægs- aktiver under udførelse
	kr.	kr.	kr.	kr.
8. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	19.559.470	13.701.978	6.463.178	6.313.448
Tilgange	560.000	19.170.054	2.012.256	1.937.897
Afgange	0	0	(723.600)	0
Kostpris ultimo	20.119.470	32.872.032	7.751.834	8.251.345
Af- og nedskrivninger primo	(5.077.876)	0	(4.266.018)	0
Årets afskrivninger	(552.102)	0	(539.170)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	711.378	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.629.978)	0	(4.093.810)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	1.851.172	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	1.537.826	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	3.388.998	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.489.492	36.261.030	3.658.024	8.251.345
Ikke-ejede aktiver	-	-	3.254.091	-

Koncernens investeringsejendomme er dels 3 beboelsesejendomme med et samlet bruttoareal på 3194 m² beboelse og 649 m² erhverv, samt udlejningslejlighed på 83 m². Alle ejendomme er beliggende i Esbjerg. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendom 1 består af 17 lejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør 746 t.kr., afkastkrav 4,75% (4,75%).

Ejendom 2 består af 2 lejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør 172 t.kr., afkastkrav 7,5%.

Ejendom 3 består af 15 lejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør 909 t.kr., afkastkrav 4,75%.

Lejlighed. Det normaliserede driftsafkast udgør 54 t.kr., afkastkrav 5,25% (5,25%).

Koncernens noter

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 3,3 mio.kr. Ejendommene er værdiansat til mellem 4.025 kr./m² og 10.586 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	
9. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		290.000
Kostpris ultimo		290.000
Opskrivninger primo		(173.664)
Andel af årets resultat		8.243
Opskrivninger ultimo		(165.421)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		124.579
	Hjemsted	Ejer- andel %
10. Associerede virksomheder		
Grandeparken P/S	P/S	50,0
Komplementarselskabet Grandeparken ApS	ApS	50,0
	2018 kr.	2017 kr.
11. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	36.713.718	106.578.244
Foretagne acontofaktureringer	(28.473.018)	(94.922.244)
Overført til gældsforpligtelser	2.492.000	2.137.620
	10.732.700	13.793.620
	2018 kr.	2017 kr.
12. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	1.625.108	71.606
	1.625.108	71.606

Koncernens noter

	2018 kr.	2017 kr.
13. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.204.000	2.009.000
Hensatte forpligtelser	(55.000)	(55.000)
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	1.149.000	805.000
	3.298.000	2.759.000

Bevægelser i året

Primo	2.759.000
Indregnet i resultatopgørelsen	539.000
Ultimo	3.298.000

14. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensatte garantiforpligtelser til dækning af generelle garantireparationer indenfor almindelige byggegarantier.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
15. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.335.000	992.000	31.072.844	25.228.677
Bankgæld	730.000	0	1.988.202	0
Finansielle leasingforpligtelser	945.000	450.000	1.734.142	0
Deposita	0	0	867.392	0
	3.010.000	1.442.000	35.662.580	25.228.677

	2018 kr.	2017 kr.
16. Anden gæld		
Moms og afgifter	3.416.229	815.766
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	1.714.067	2.334.931
Feriepengeforpligtelser	816.000	654.000
Anden gæld i øvrigt	482.844	565.525
	6.429.140	4.370.222

Koncernens noter

	2018	2017
	kr.	kr.
17. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(8.873.293)	2.293.469
Ændring i tilgodehavender	(8.861.705)	(5.382.063)
Ændring i leverandørgæld mv.	5.404.138	(4.120.921)
	(12.330.860)	(7.209.515)
	2018	2017
	kr.	kr.
18. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	7.982.639	11.537.963
Eventualforpligtelser i alt	7.982.639	11.537.963

Koncernen har gennem pengeinstitut og forsikringselskab stillet arbejdsгарантиer for 11.538 t.kr.

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.433 t.kr., og pantsatte investeringsejendomme udgør 35.222 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 13.670 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev i ejendommen (materielle anlægsaktiver under udførelse). Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.637 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 725 t.kr. i investeringsejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat investeringsejendom udgør 1.027 t.kr.

Visse produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg mv. er finansieret ved finansiel leasing. Den regnskabsmæssige værdi af finansielt leasede aktiver udgør 3.254 t.kr.

20. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
21. Dattervirk- somheder			
Muffbyg A/S	Esbjerg	A/S	100,0
Muff Ejendomme ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Muff Ejendomme II ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Ølgod Construction ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Ejendomsaktieselskabet af 1/11 1988 Esbjerg	Esbjerg	A/S	100,0
Muff Invest ApS	Esbjerg	ApS	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Bruttotab		(23.300)	(9.201)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.510.233	(558.043)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		8.243	(32.865)
Andre finansielle indtægter	2	152.000	146.000
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(37.056)</u>	<u>(124.862)</u>
Resultat før skat		2.610.120	(578.971)
Skat af årets resultat	4	<u>(24.063)</u>	<u>(5.561)</u>
Årets resultat	5	<u>2.586.057</u>	<u>(584.532)</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.822.157	17.411.246
Kapitalandele i associerede virksomheder		124.579	116.336
Finansielle anlægsaktiver	6	19.946.736	17.527.582
Anlægsaktiver		19.946.736	17.527.582
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.273.568	4.457.534
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		40.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		315.612	509.893
Tilgodehavender		9.629.180	4.967.427
Omsætningsaktiver		9.629.180	4.967.427
Aktiver		29.575.916	22.495.009

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.066.550	1.517.396
Overført overskud eller underskud		19.540.764	19.611.861
Forslag til udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Egenkapital		23.840.314	21.360.057
Bankgæld		744.109	78.330
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.671.150	802.957
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.276.669	0
Skyldig selskabsskat		27.674	243.665
Anden gæld		16.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		5.735.602	1.134.952
Gældsforpligtelser		5.735.602	1.134.952
Passiver		29.575.916	22.495.009
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Transaktioner med nærtstående parter	10		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	125.000	1.517.396	19.611.861
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	2.549.154	(71.097)
Egenkapital ultimo	125.000	4.066.550	19.540.764

	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	105.800	21.360.057
Udbetalt ordinært udbytte	(105.800)	(105.800)
Årets resultat	108.000	2.586.057
Egenkapital ultimo	108.000	23.840.314

Modervirksomhedens noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	152.000	146.000
	152.000	146.000
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	22.000	123.000
Renteomkostninger i øvrigt	15.056	1.862
	37.056	124.862
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	24.063	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	9.781
Refusion i sambeskatning	0	(4.220)
	24.063	5.561
	2018	2017
	kr.	kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.549.154	(4.717.660)
Overført resultat	(71.097)	4.027.328
	2.586.057	(584.532)

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	15.720.186	290.000
Afgange	(130.000)	0
Kostpris ultimo	15.590.186	290.000
Opskrivninger primo	1.691.060	(173.664)
Andel af årets resultat	2.839.502	8.243
Regulering interne avancer	(329.269)	0
Tilbageførsel ved afgang	30.678	0
Opskrivninger ultimo	4.231.971	(165.421)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.822.157	124.579

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Grandeparken P/S	Esbjerg	P/S	50,0
Komplementarselskabet Grandeparken ApS	Esbjerg	ApS	50,0

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	125	1000	125.000
	125		125.000

8. 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Modervirksomhedens noter

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Moderselskabet har kautioneret for dattervirksomheders bankmellemværende. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden i dattervirksomhederne udgør 15.705 t.kr. Garantier afgivet via banken i dattervirksomhederne udgør 1.083 t.kr.

Moderselskabet har kautioneret for Muff Invest ApS' bankmellemværende. Kautionen er maksimeret til 10.400 t.kr. Bankgælden i dattervirksomheden udgør 8.487 t.kr.

Moderselskabet har kautioneret for prioritetsgæld i dattervirksomheder. Prioritetsgæld i dattervirksomheder udgør 31.584 t.kr.

Moderselskabet har kautioneret for leasingkontrakter i dattervirksomheder. Indregnet leasinggæld i dattervirksomhederne udgør 2.679 t.kr.

10. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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.

Omregning af fremmed valuta

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. 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).

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder omkostninger vedrørende udlejningsaktiviteter og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

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

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

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

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 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:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. 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 indtjeningsprofil, 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 5-7 år. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 tillæg af uafskrevet goodwill og 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Varer under fremstilling omfatter byggegrunde og ejendomsprojekter for egen regning, som indregnes til kostpris.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationsværdi 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 nettorealisationsværdien, 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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

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

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

Garantiforpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Leasingforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasing-perioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

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