

JAKOB MUFF HOLDING ApS

Sallingsundvej 10
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 27524419

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.06.2018

Dirigent

Navn: Jakob Muff Bech

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Koncernens resultatopgørelse for 2017 | 9 |
| Koncernens balance pr. 31.12.2017 | 10 |
| Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017 | 12 |
| Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017 | 13 |
| Koncernens noter | 14 |
| Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017 | 21 |
| Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017 | 22 |
| Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017 | 24 |
| Modervirksomhedens noter | 25 |
| Anvendt regnskabspraksis | 28 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JAKOB MUFF HOLDING ApS

Sallingsundvej 10

6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 27524419

Stiftet: 14.05.2006

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14.06.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 14.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Leon Vad Laxy Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33729

Ledelsesberetning

| | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. | 2015 t.kr. | 2014 t.kr. | 2013 t.kr. |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Hoved- og nøgletal | | | | | |
| Hovedtal | | | | | |
| Bruttofortjeneste | 28.733 | 38.299 | 28.309 | 25.640 | 22.925 |
| Driftsresultat | (55) | 7.175 | 4.766 | 2.930 | 2.641 |
| Resultat af finansielle poster | (678) | 936 | (690) | (410) | (829) |
| Årets resultat | (585) | 6.388 | 2.846 | 1.694 | 1.416 |
| Årets resultat ekskl. minoriteter | (585) | 6.388 | 2.759 | 1.608 | 1.351 |
| Samlede aktiver | 72.274 | 63.812 | 71.445 | 47.651 | 40.517 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 7.642 | 2.596 | 12.126 | 4.111 | 150 |
| Egenkapital | 21.360 | 22.048 | 15.909 | 13.249 | 11.918 |
| Egenkapital ekskl. minoriteter | 21.360 | 22.048 | 15.761 | 13.102 | 11.770 |
| Gns. investeret kapital inklusive goodwill | 57.733 | 42.922 | 47.003 | 26.956 | 19.518 |
| Nettorentebærende gæld | 33.602 | 19.593 | 28.890 | 12.812 | 6.704 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | (8.106) | 11.286 | (2.589) | (2.316) | 2.393 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | (5.273) | (1.782) | (11.956) | (5.151) | 88 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | (1.062) | (584) | 10.311 | 2.952 | (2.694) |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.) | 63 | 62 | 55 | 53 | 50 |
| Nøgletal | | | | | |
| Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%) | (0,1) | 16,7 | 10,3 | 11,0 | 13,8 |
| Finansiell gearing | 1,6 | 0,9 | 1,8 | 1,0 | 0,6 |
| Egenkapitalens forrentning (%) | (2,7) | 33,8 | 19,1 | 12,9 | 12,2 |
| Soliditetsgrad (%) | 29,6 | 34,6 | 22,1 | 27,5 | 29,0 |

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

| Nøgletal | Beregningsformel | Nøgletal udtrykker |
|---|--|---|
| Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%) | $\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$ | Det afkast, som virksomheden genererer af investorernes midler. |
| Finansiell gearing | $\frac{\text{Nettorentebærende gæld}}{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter}}$ | 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 underskud på 585 t.kr. efter skat, hvilket er meget utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af 2 sager med tabsgivende indtjeningsbidrag. Virksomheden har indført nye procedurer til eliminering af tilsvarende problemstillinger på sigt.

Forventet udvikling

Udviklingen i ordrebeholdningen er positiv. Der budgetteres med en omsætningsfremgang samt et positivt resultat for 2018. Omsætningen og indtjeningen i 1. kvartal 2018 overstiger det budgetterede.

Gennem en kontrolleret vækststrategi og en fortsat styrkelse af organisationen skal selskabets indtjening og soliditet styrkes i overensstemmelse med tidligere år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017 kr.</u> | <u>2016 kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Bruttofortjeneste | | 28.732.629 | 38.299.368 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.121.500 | 0 |
| Personaleomkostninger | 1 | (28.873.051) | (29.855.921) |
| Af- og nedskrivninger | 2 | (1.016.217) | (1.246.610) |
| Andre driftsomkostninger | | (20.123) | (21.351) |
| Driftsresultat | | (55.262) | 7.175.486 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | (32.865) | 1.665.896 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 0 | 24.607 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | (645.431) | (754.907) |
| Resultat før skat | | (733.558) | 8.111.082 |
| Skat af årets resultat | 5 | 149.026 | (1.722.883) |
| Årets resultat | 6 | (584.532) | 6.388.199 |

Koncernens balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017 kr.</u> | <u>2016 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Goodwill | | 0 | 0 |
| Immaterielle anlægsaktiver | 7 | 0 | 0 |
| Grunde og bygninger | | 14.481.594 | 14.662.611 |
| Investeringsjendomme | | 15.553.150 | 14.431.650 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 2.197.160 | 2.072.749 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 6.313.448 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 8 | 38.545.352 | 31.167.010 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 116.336 | 2.140.953 |
| Finansielle anlægsaktiver | 9 | 116.336 | 2.140.953 |
| Anlægsaktiver | | 38.661.688 | 33.307.963 |
| Råvarer og hjælpematerialer | | 300.000 | 300.000 |
| Varer under fremstilling | | 2.586.234 | 4.879.703 |
| Varebeholdninger | | 2.886.234 | 5.179.703 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 15.806.820 | 14.839.752 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 11 | 13.793.620 | 8.800.000 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 0 | 511.130 |
| Andre tilgodehavender | 12 | 71.606 | 147.349 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 179.180 |
| Tilgodehavender | | 29.672.046 | 24.477.411 |
| Likvide beholdninger | | 1.053.904 | 847.073 |
| Omsætningsaktiver | | 33.612.184 | 30.504.187 |
| Aktiver | | 72.273.872 | 63.812.150 |

Koncernens balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017 kr.</u> | <u>2016 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 21.129.257 | 21.819.589 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 105.800 | 103.400 |
| Egenkapital | | 21.360.057 | 22.047.989 |
| Udskudt skat | 13 | 2.759.000 | 3.421.200 |
| Andre hensatte forpligtelser | 14 | 250.000 | 250.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 3.009.000 | 3.671.200 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 16.754.918 | 17.734.373 |
| Finansielle leasingforpligtelser | | 807.758 | 903.449 |
| Deposita | | 561.022 | 558.990 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 15 | 18.123.698 | 19.196.812 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 15 | 1.442.000 | 1.327.933 |
| Bankgæld | | 14.734.789 | 86.632 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 11 | 2.137.620 | 2.050.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 6.612.566 | 8.480.332 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 111.670 | 519.424 |
| Skyldig selskabsskat | | 243.665 | 0 |
| Anden gæld | 16 | 4.370.222 | 6.431.828 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 128.585 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 29.781.117 | 18.896.149 |
| Gældsforpligtelser | | 47.904.815 | 38.092.961 |
| Passiver | | 72.273.872 | 63.812.150 |
| Associerede virksomheder | 10 | | |
| Eventualforpligtelser | 18 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 19 | | |
| Transaktioner med nærtstående parter | 20 | | |
| Dattervirksomheder | 21 | | |

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabs- året kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 21.819.589 | 103.400 | 22.047.989 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (103.400) | (103.400) |
| Årets resultat | 0 | (690.332) | 105.800 | (584.532) |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 21.129.257 | 105.800 | 21.360.057 |

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017 kr.</u> | <u>2016 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Driftsresultat | | (55.262) | 7.175.486 |
| Af- og nedskrivninger | | 1.016.217 | 1.246.610 |
| Ændringer i arbejdskapital | 17 | (7.209.515) | 4.979.570 |
| Dagsværdiregulering | | (1.121.500) | 0 |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | | (7.370.060) | 13.401.666 |
| Modtagne finansielle indtægter | | 0 | 24.607 |
| Betalte finansielle omkostninger | | (645.431) | (754.907) |
| Refunderet/(betalt) selskabsskat | | (90.329) | (1.385.485) |
| Pengestrømme vedrørende drift | | (8.105.820) | 11.285.881 |
| Køb mv. af materielle anlægsaktiver | | (7.641.810) | (2.595.635) |
| Salg af materielle anlægsaktiver | | 368.751 | 1.074 |
| Modtagne udbytter fra associerede virksomheder | | 2.000.000 | 0 |
| Udlån | | 0 | 812.144 |
| Pengestrømme vedrørende investeringer | | (5.273.059) | (1.782.417) |
| Afdrag på lån mv. | | (959.047) | (334.976) |
| Udbetalt udbytte | | (103.400) | (187.732) |
| Andre pengestrømme vedrørende finansiering | | 0 | (61.250) |
| Pengestrømme vedrørende finansiering | | (1.062.447) | (583.958) |
| Ændring i likvider | | (14.441.326) | 8.919.506 |
| Likvider primo | | 760.441 | (8.159.065) |
| Likvider ultimo | | (13.680.885) | 760.441 |
| Likvider ultimo sammensætter sig af: | | | |
| Likvide beholdninger | | 1.053.904 | 847.073 |
| Kortfristet gæld til banker | | (14.734.789) | (86.632) |
| Likvider ultimo | | (13.680.885) | 760.441 |

Koncernens noter

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gager og lønninger | 25.467.641 | 26.596.156 |
| Pensioner | 2.045.120 | 2.125.267 |
| Andre omkostninger til social sikring | 996.011 | 835.408 |
| Andre personaleomkostninger | 364.279 | 299.090 |
| | 28.873.051 | 29.855.921 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 63 | 62 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 2. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver | 0 | 4.167 |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 1.287.045 | 1.242.906 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver | (270.828) | (463) |
| | 1.016.217 | 1.246.610 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 3. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 0 | 24.607 |
| | 0 | 24.607 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 4. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 434.987 | 520.440 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 210.444 | 234.467 |
| | 645.431 | 754.907 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 5. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 503.093 | 1.048.886 |
| Ændring af udskudt skat | (661.900) | 674.300 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 9.781 | (303) |
| | (149.026) | 1.722.883 |

Koncernens noter

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 6. Forslag til resultatdisponering | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | 105.800 | 103.400 |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | (4.717.660) | 0 |
| Overført resultat | 4.027.328 | 6.284.799 |
| | (584.532) | 6.388.199 |
| | | Goodwill |
| | | kr. |
| 7. Immaterielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 250.000 |
| Afgange | | (250.000) |
| Kostpris ultimo | | 0 |
| Af- og nedskrivninger primo | | (250.000) |
| Tilbageførsel ved afgange | | 250.000 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 0 |

Koncernens noter

| | Grunde og bygninger kr. | Investe- rings- ejendomme kr. | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr. | Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|---|--|
| 8. Materielle anlægsaktiver | | | | |
| Kostpris primo | 19.183.470 | 13.701.978 | 5.608.739 | 0 |
| Tilgange | 376.000 | 0 | 952.362 | 6.313.448 |
| Afgange | 0 | 0 | (97.923) | 0 |
| Kostpris ultimo | 19.559.470 | 13.701.978 | 6.463.178 | 6.313.448 |
| Opskrivninger primo | 0 | 729.672 | 0 | 0 |
| Årets opskrivninger | 0 | 1.121.500 | 0 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 0 | 1.851.172 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger primo | (4.520.859) | 0 | (3.535.990) | 0 |
| Årets afskrivninger | (557.017) | 0 | (730.028) | 0 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (5.077.876) | 0 | (4.266.018) | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 14.481.594 | 15.553.150 | 2.197.160 | 6.313.448 |
| Ikke-ejede aktiver | - | - | 1.399.374 | - |

Koncernens investeringsejendomme er dels beboelsesejendom med et samlet bruttoareal på 1654 m² samt udlejningslejlighed på 83 m² beliggende i Esbjerg.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen består af 17 lejemål. Det normaliserede driftsafkast udgør 690 t.kr.

Afkastkravet udgør 4,75% pr. 31.12.2017 (5% pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,4 mio.kr. Ejendommen er værdiansat til 8.775 kr./m².

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

Koncernens noter

| | Kapital- andele i associerede virk- somheder kr. | |
|--|---|------------------------------|
| 9. Finansielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 355.000 |
| Afgange | | (65.000) |
| Kostpris ultimo | | 290.000 |
| Opskrivninger primo | | 1.785.953 |
| Andel af årets resultat | | (32.865) |
| Udbytte | | (2.000.000) |
| Tilbageførsel ved afgange | | 73.248 |
| Opskrivninger ultimo | | (173.664) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 116.336 |
| | | Ejer- andel % |
| 10. Associerede virksomheder | Hjemsted | |
| Grandeparken P/S | P/S | 50,0 |
| Komplementarselskabet Grandeparken ApS | ApS | 50,0 |
| | 2017 kr. | 2016 kr. |
| 11. Igangværende arbejder for fremmed regning | | |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 106.578.244 | 90.075.994 |
| Foretagne acontofaktureringer | (94.922.244) | (83.325.994) |
| Overført til gældsforpligtelser | 2.137.620 | 2.050.000 |
| | 13.793.620 | 8.800.000 |
| | 2017 kr. | 2016 kr. |
| 12. Andre tilgodehavender | | |
| Øvrige tilgodehavender | 71.606 | 147.349 |
| | 71.606 | 147.349 |

Koncernens noter

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 13. Udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 2.009.000 | 1.609.200 |
| Hensatte forpligtelser | (55.000) | (55.000) |
| Andre skattepligtige midlertidige forskelle | 805.000 | 1.867.000 |
| | 2.759.000 | 3.421.200 |

Bevægelser i året

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Primo | 3.421.200 |
| Indregnet i resultatopgørelsen | (662.200) |
| Ultimo | 2.759.000 |

14. Andre hensatte forpligtelser

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

| | Forfald inden for 12 måneder 2017 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2016 kr. | Forfald efter 12 måneder 2017 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--|--|--|--|--|
| 15. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 992.000 | 949.933 | 16.754.918 | 13.047.919 |
| Finansielle leasingforpligtelser | 450.000 | 378.000 | 807.758 | 0 |
| Deposita | 0 | 0 | 561.022 | 0 |
| | 1.442.000 | 1.327.933 | 18.123.698 | 13.047.919 |

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 16. Anden gæld | | |
| Moms og afgifter | 815.766 | 3.118.253 |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m. | 2.334.931 | 2.340.074 |
| Feriepengeforpligtelser | 654.000 | 599.980 |
| Anden gæld i øvrigt | 565.525 | 373.521 |
| | 4.370.222 | 6.431.828 |

Koncernens noter

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 17. Ændring i arbejdskapital | | |
| Ændring i varebeholdninger | 2.293.469 | 3.520.576 |
| Ændring i tilgodehavender | (5.382.063) | 5.120.282 |
| Ændring i leverandørgæld mv. | (4.120.921) | (3.661.288) |
| | (7.209.515) | 4.979.570 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 18. Eventualforpligtelser | | |
| Kautions- og garantiforpligtelser | 11.537.963 | 11.675.787 |
| Eventualforpligtelser i alt | 11.537.963 | 11.675.787 |

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 14.482 t.kr., og pantsatte investeringsejendomme udgør 14.514 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 13.692 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev i ejendommen (materielle anlægsaktiver under udførelse). Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.313 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.

Bankindestående på 1.020 t.kr. er placeret på deponeringskonto i pengeinstitut.

Visse produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg mv. er finansieret ved finansiel leasing. Den regnskabsmæssige værdi af finansielt leasede aktiver udgør 1.399 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 & Bech ApS | Esbjerg | ApS | 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 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017 kr.</u> | <u>2016 kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Bruttotab | | (9.201) | (351.672) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | (558.043) | 5.312.760 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | (32.865) | 1.665.896 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 146.000 | 88.996 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (124.862) | (110.419) |
| Resultat før skat | | (578.971) | 6.605.561 |
| Skat af årets resultat | 4 | (5.561) | (217.362) |
| Årets resultat | 5 | (584.532) | 6.388.199 |

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017 kr.</u> | <u>2016 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 17.411.246 | 20.119.289 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 116.336 | 2.140.953 |
| Finansielle anlægsaktiver | 6 | 17.527.582 | 22.260.242 |
| Anlægsaktiver | | 17.527.582 | 22.260.242 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 4.457.534 | 5.960.184 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 183.503 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 509.893 | 830.832 |
| Tilgodehavender | | 4.967.427 | 6.974.519 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 22.668 |
| Omsætningsaktiver | | 4.967.427 | 6.997.187 |
| Aktiver | | 22.495.009 | 29.257.429 |

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017 kr.</u> | <u>2016 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital | 7 | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 1.517.396 | 6.235.056 |
| Overført overskud eller underskud | | 19.611.861 | 15.584.533 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 105.800 | 103.400 |
| Egenkapital | | 21.360.057 | 22.047.989 |
| Bankgæld | | 78.330 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 802.957 | 7.199.440 |
| Skyldig selskabsskat | | 243.665 | 0 |
| Anden gæld | | 10.000 | 10.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.134.952 | 7.209.440 |
| Gældsforpligtelser | | 1.134.952 | 7.209.440 |
| Passiver | | 22.495.009 | 29.257.429 |
| Personaleomkostninger | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Transaktioner med nærtstående parter | 10 | | |

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

| | 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 | 6.235.056 | 15.584.533 | 103.400 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | (103.400) |
| Årets resultat | 0 | (4.717.660) | 4.027.328 | 105.800 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 1.517.396 | 19.611.861 | 105.800 |
| | | | | I alt kr. |
| Egenkapital primo | | | | 22.047.989 |
| Udbetalt ordinært udbytte | | | | (103.400) |
| Årets resultat | | | | (584.532) |
| Egenkapital ultimo | | | | 21.360.057 |

Modervirksomhedens noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 146.000 | 64.389 |
| Renteindtægter i øvrigt | 0 | 24.607 |
| | <u>146.000</u> | <u>88.996</u> |
| | | |
| | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 123.000 | 67.800 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.862 | 42.619 |
| | <u>124.862</u> | <u>110.419</u> |
| | | |
| | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 0 | 217.665 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 9.781 | (303) |
| Refusion i sambeskatning | (4.220) | 0 |
| | <u>5.561</u> | <u>217.362</u> |
| | | |
| | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
| 5. Forslag til resultatdisponering | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | 105.800 | 103.400 |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | (4.717.660) | 5.579.744 |
| Overført resultat | 4.027.328 | 705.055 |
| | <u>(584.532)</u> | <u>6.388.199</u> |

Modervirksomhedens noter

| | Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr. | Kapital- andele i associerede virk- somheder kr. |
|-------------------------------------|---|---|
| 6. Finansielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 15.670.186 | 355.000 |
| Tilgange | 50.000 | 0 |
| Afgange | 0 | (65.000) |
| Kostpris ultimo | 15.720.186 | 290.000 |
| Opskrivninger primo | 4.449.103 | 1.785.953 |
| Afskrivninger på goodwill | (36.115) | 0 |
| Andel af årets resultat | (577.996) | (32.865) |
| Regulering interne avancer | 56.068 | 0 |
| Udbytte | (2.200.000) | (2.000.000) |
| Tilbageførsel ved afgange | 0 | 73.248 |
| Opskrivninger ultimo | 1.691.060 | (173.664) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 17.411.246 | 116.336 |

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 sambeskatte selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Modervirksomhedens noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Moderselskabet har kautioneret for dattervirksomheders bankmellemværende. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden i dattervirksomhederne udgør 8.005 t.kr. Garantier afgivet via banken i dattervirksomhederne udgør 606 t.kr.

Moderselskabet har kautioneret for Muff Invest ApS' bankmellemværende. Kautionen er maksimeret til 10.400 t.kr. Bankgælden i dattervirksomheden udgør 6.203 t.kr.

Moderselskabet har kautioneret for prioritetsgæld i dattervirksomheder. Prioritetsgæld i dattervirksomheder udgør 16.626 t.kr.

Moderselskabet har kautioneret for leasingkontrakter i dattervirksomheder. Indregnet leasinggæld i dattervirksomhederne udgør 1.258 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 holdsmæssige 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

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 5-7 år.

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

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 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 ejendommens købspris til lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiell omkostning.

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 nominal 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.