

Juul & Nielsen Construction Group A/S

Erhvervsvej 15
2600 Glostrup
CVR-nr. 27582060

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2017

Dirigent

Navn: Torben Thomasen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	9
Koncernens balance pr. 31.12.2016	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	20
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	21
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	23
Modervirksomhedens noter	24
Anvendt regnskabspraksis	28

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Juul & Nielsen Construction Group A/S
Erhvervsvej 15
2600 Glostrup

CVR-nr.: 27582060
Hjemsted: Glostrup
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Torben Thomasen, formand
Anders Bruun-Schmidt
Claus Juul Hansen
Tommy Nielsen

Direktion

Tommy Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Juul & Nielsen Construction Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 30.03.2017

Direktion

Tommy Nielsen

Bestyrelse

Torben Thomasen
formand

Anders Bruun-Schmidt

Claus Juul Hansen

Tommy Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Juil & Nielsen Construction Group A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Juil & Nielsen Construction Group A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 30.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Torben Skov
statsautoriseret revisor

Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	337.150	262.265	240.483	297.718	272.293
Bruttoresultat	76.495	71.347	66.447	76.397	71.453
Driftsresultat	8.739	4.723	4.398	3.964	3.622
Resultat af finansielle poster	(491)	(1.727)	(2.412)	(438)	(1.129)
Årets resultat	6.400	2.235	1.194	3.107	1.818
Samlede aktiver	124.081	130.930	150.617	127.946	118.684
Investeringer i materielle anlægsaktiver	827	10.115	1.741	407	872
Egenkapital	32.533	25.644	23.594	22.399	19.293
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(9.908)	15.290	(7.485)	(5.856)	2.936
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(919)	6.166	311	2.606	(1.167)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(6.818)	(8.213)	696	(1.264)	(1.497)
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	138	142	137	167	168
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	22,7	27,2	27,6	25,7	26,2
Egenkapitalens forrentning (%)	23,8	9,8	5,2	14,9	10,1
Soliditetsgrad (%)	24,0	18,3	15,7	17,5	16,3
Nettoomsætning pr. medarbejder	2.443,1	1.846,9	1.755,4	1.782,7	1.620,8

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

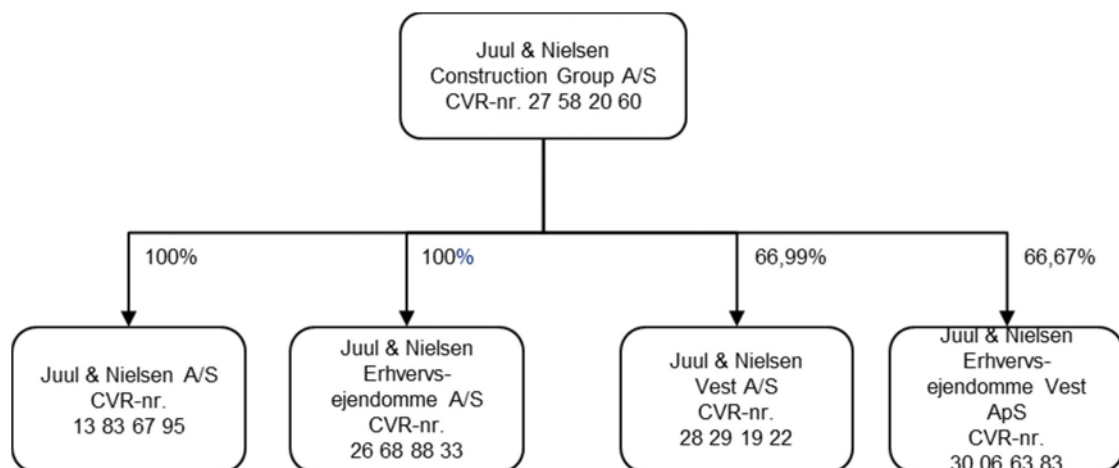
Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykkes
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.
Nettoomsætning pr. medarbejder	$\frac{\text{Nettoomsætning}}{\text{Nettoomsætning pr. medarbejder}}$	Virksomhedens produktivitet

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Juul & Nielsen Construction Group A/S er moderselskab i Juul & Nielsen-koncernen, som beskæftiger sig med totalentrepriser, hovedentrepriser og fagentrepriser indenfor renovering, ombygning og udbygning. Endvidere varetager koncernen service- og vedligeholdelsesopgaver herunder rammeaftaler. Koncernen har traditionsrige spidskompetencer indenfor tømrer- og snedkerfaget.

Aktiviteterne er koncentreret i Hovedstadsregionen og Midtjylland.



Koncernens kunder spænder bredt indenfor det offentlige segment samt indenfor forskellige typer erhverv, herunder industri- og forsikringsselskaber samt pensionskasser.

En af koncernens vigtigste målsætninger er at sikre tilfredse kunder, og nøgleområder i den forbindelse er økonomisk transparens og optimering af processer. Derfor ledes koncernens virksomheder efter fastlagte målstyringsprincipper, der til enhver tid sikrer overblik over økonomi, kvalitet og tid. Målstyringen sikrer, at der kan navigeres hurtigt, og at der kan træffes fakta-baserede beslutninger om de enkelte byggeprojekters udvikling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning er i 2016 øget med ca. 75 mio.kr. til over 337 mio.kr., mens koncernens bruttofortjeneste er øget med ca. 5 mio.kr. til 77 mio.kr. På baggrund heraf er koncernens bruttoavance faldet med 4,5% til 22,7%. Faldet skal ses i lyset af en naturlig forskydning mellem koncernens egen- og fremmedproduktion, som følge af sammensætningen af koncernens entrepriseaftaler.

Koncernens driftsresultat er i 2016 øget med 4 mio.kr. til ca. 9 mio.kr., svarende til en driftsmargin på 2,6% i 2016 mod 1,8% i 2015.

Årets resultat er opgjort til et overskud på over 6 mio.kr.

Ledelsen anser årets udvikling og resultat for acceptabelt.

Ledelsesberetning

Likviditetsudvikling og kapitalberedskab

Det er koncernens politik, at kapitalfrembringelse og likviditet styres centralt af moderselskabet i det omfang, dette er hensigtsmæssigt. Koncernen har endvidere kontinuerlig fokus på det likviditetsberedskab, i form af overskudslikviditet og kreditter, som koncernen på ethvert tidspunkt skal have til rådighed.

Pengestrømme fra driften er negative med 9.908 t.kr. for regnskabsåret, hvilket primært kan henføres til nedbringelse af gæld.

Grundlaget for indtjeningen

Kvalitetsstyring

Koncernens driftstilrettelæggelse afspejler den vægt, der lægges på kvalitetsstyring. Ledelsen lægger således stor vægt på, at de leverede varer, materialer og udførte arbejder kvalitetsmæssigt er i orden.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer med de nuværende markedsvilkår at øge aktivitetsniveauet i 2017. Der budgetteres med en positiv indtjening og likviditet fra driften i regnskabsåret, baseret på en fortsat stram omkostningsstyring i kombination med en konkurrencedygtig salgs- og tilbudsgivningsindsats.

Ledelsen forventer et driftsresultat i niveauet 10 - 12 mio.kr. for regnskabsåret 2017.

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

Koncernen har ikke risici ud over det, der normalt kendetegner branchen.

Ledelsen arbejder målbevidst med en løbende optimering af såvel selskabets omkostninger som likviditetsstyring, herunder kreditvurdering af kunder. Koncernen indgår ikke spekulative forretninger, ligesom ledelsen, med henblik på at minimere risikoen for tabsgivende entrepriser, løbende vurderer igangværende licitationer, og overvåger tilbudsgivningen. Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at koncernen ikke påtager sig risici ud over det, der normalt kendetegner branchen.

I forhold til at sikre overholdelse af konkurrence lovgivningen har koncernen implementeret et sæt af adfærdsregler, "Code of Conduct", som sikres overholdt igennem løbende kommunikation og eksterne kurser. Koncernen er medlem af Foreningen For Byggeriets Samfundsansvar, som har til formål at sikre et ordentligt fundament i ejendoms-, bygge- og anlægsbranchen i Danmark.

Miljømæssige forhold

Koncernen betragter miljøansvarlig adfærd som en forudsætning for forretningsmæssig succes. Ved arbejdstilrettelæggelsen og investeringer tages størst mulig hensyn til sunde og sikre arbejds- og miljøforhold. Der er tale om en løbende proces, der styres gennem egne systemer for kvalitets- og miljøsikring.

Koncernens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Nettoomsætning		337.150.078	262.265.112
Andre driftsindtægter		518.560	885.139
Vareforbrug		(255.754.379)	(185.911.474)
Andre eksterne omkostninger		(5.419.313)	(5.891.525)
Bruttoresultat		76.494.946	71.347.252
Personaleomkostninger	2	(67.055.757)	(64.289.730)
Af- og nedskrivninger	3	(699.972)	(2.334.105)
Driftsresultat		8.739.217	4.723.417
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		896.097	54.417
Andre finansielle indtægter		28.721	271.901
Andre finansielle omkostninger		(1.416.179)	(2.053.477)
Resultat før skat		8.247.856	2.996.258
Skat af årets resultat	4	(1.848.234)	(761.303)
Årets resultat	5	6.399.622	2.234.955

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Færdiggjorte udviklingsprojekter		231.287	29.808
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		0	0
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	6	231.287	29.808
Grunde og bygninger		10.961.368	11.472.405
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		343.814	212.023
Materielle anlægsaktiver	7	11.305.182	11.684.428
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.141.476	1.986.438
Andre tilgodehavender		1.279.301	1.141.703
Finansielle anlægsaktiver	8	4.420.777	3.128.141
Anlægsaktiver		15.957.246	14.842.377
Råvarer og hjælpematerialer		1.150.000	1.150.000
Varebeholdninger		1.150.000	1.150.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		59.177.460	53.622.587
Igangværende arbejder for fremmed regning		44.935.989	58.452.167
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	801.892
Andre tilgodehavender		726.050	605.759
Periodeafgrænsningsposter		1.235.402	911.572
Tilgodehavender		106.074.901	114.393.977
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.331	13.369
Værdipapirer og kapitalandele		8.331	13.369
Likvide beholdninger		890.251	530.179
Omsætningsaktiver		108.123.483	116.087.525
Aktiver		124.080.729	130.929.902

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		5.500.000	5.500.000
Reserve for opskrivninger		1.599.777	2.997.498
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.457.535	1.561.438
Overført overskud eller underskud		19.176.253	13.891.212
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		29.733.565	23.950.148
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		2.799.635	1.693.725
Egenkapital		32.533.200	25.643.873
Udskudt skat	11	10.011.673	8.190.978
Hensatte forpligtelser		10.011.673	8.190.978
Gæld til realkreditinstitutter		0	8.573.738
Langfristede gældsforpligtelser		0	8.573.738
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	542.791
Bankgæld	12	18.249.092	243.881
Igangværende arbejder for fremmed regning		6.913.306	9.616.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.814.991	66.484.952
Gæld til associerede virksomheder		1.006.789	0
Anden gæld		11.551.678	11.633.535
Kortfristede gældsforpligtelser		81.535.856	88.521.313
Gældsforpligtelser		81.535.856	97.095.051
Passiver		124.080.729	130.929.902
Begivenheder efter balancedagen	1		
Associerede virksomheder	9		
Joint ventures	10		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Dattervirksomheder	16		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	5.500.000	2.997.498	1.561.438	13.891.212
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Opløsning af opskrivninger	0	(1.397.721)	0	1.397.721
Årets resultat	0	0	896.097	3.887.320
Egenkapital ultimo	5.500.000	1.599.777	2.457.535	19.176.253
		Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo		0	1.693.725	25.643.873
Kapitalforhøjelse		0	687.705	687.705
Udbetalt ordinært udbytte		0	(198.000)	(198.000)
Opløsning af opskrivninger		0	0	0
Årets resultat		1.000.000	616.205	6.399.622
Egenkapital ultimo		1.000.000	2.799.635	32.533.200

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Driftsresultat		8.739.217	4.723.417
Af- og nedskrivninger		699.972	2.334.105
Ændringer i arbejdskapital	13	(17.937.482)	10.412.728
Pengestrømme vedrørende primær drift		(8.498.293)	17.470.250
Modtagne finansielle indtægter		28.721	271.901
Betalte finansielle omkostninger		(1.411.141)	(1.796.346)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(27.539)	(655.350)
Pengestrømme vedrørende drift		(9.908.252)	15.290.455
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(276.277)	0
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(827.354)	(405.062)
Salg af materielle anlægsaktiver		581.426	11.036.765
Køb af finansielle anlægsaktiver		(258.941)	(632.860)
Salg af finansielle anlægsaktiver		0	450.354
Køb af virksomheder		0	(4.283.432)
Udlån		(137.598)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(918.744)	6.165.765
Afdrag på lån mv.		(9.116.529)	(8.827.544)
Optagelse af gæld til associerede virksomheder		1.808.681	614.454
Udbetalt udbytte		(198.000)	0
Kontant kapitalforhøjelse		687.705	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(6.818.143)	(8.213.090)
Ændring i likvider		(17.645.139)	13.243.130
Likvider primo		286.298	(12.956.832)
Likvider ultimo		(17.358.841)	286.298
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		890.251	530.179
Kortfristet gæld til banker		(18.249.092)	(243.881)
Likvider ultimo		(17.358.841)	286.298

Koncernens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

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

	2016 kr.	2015 kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	59.508.420	56.911.629
Pensioner	5.089.863	4.885.973
Andre omkostninger til social sikring	831.391	829.557
Andre personaleomkostninger	1.626.083	1.662.571
	67.055.757	64.289.730
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	138	142
	Ledelses- vederlag 2016 kr.	Ledelses- vederlag 2015 kr.
Samlet for ledelseskategorier	2.012.184	2.139.960
	2.012.184	2.139.960
	2016 kr.	2015 kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	74.798	304.456
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	589.327	539.665
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	19.421	0
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	16.426	1.489.984
	699.972	2.334.105
	2016 kr.	2015 kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	1.820.695	761.303
Regulering vedrørende tidligere år	27.539	0
	1.848.234	761.303

Koncernens noter

	2016	2015
	kr.	kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	896.097	(742.396)
Overført resultat	3.887.320	3.035.044
Minoritetsinteressers andel af resultatet	616.205	(57.693)
	6.399.622	2.234.955

	Færdig- gjorte udviklings- projekter kr.	Erhver- vede immaterielle anlægs- aktiver kr.	Goodwill kr.
6. Immaterielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	1.332.626	500.000	4.025.200
Tilgange	276.277	0	0
Afgange	(1.035.314)	(500.000)	(4.025.200)
Kostpris ultimo	573.589	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.302.818)	(500.000)	(4.025.200)
Årets afskrivninger	(74.798)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	1.035.314	500.000	4.025.200
Af- og nedskrivninger ultimo	(342.302)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	231.287	0	0

Udviklingsprojekter omfatter afholdte omkostninger til udvikling af nyt målstyringskoncept, hvilket ledelsen forventer vil medføre en øget rentabilitet på koncernens entrepriser.

Koncernens noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	13.271.632	1.986.469
Tilgange	299.136	528.218
Afgange	(540.102)	(261.615)
Kostpris ultimo	13.030.666	2.253.072
Opskrivninger primo	2.929.998	0
Opskrivninger ultimo	2.929.998	0
Af- og nedskrivninger primo	(4.729.225)	(1.774.446)
Årets nedskrivninger	(19.421)	0
Årets afskrivninger	(322.676)	(266.651)
Tilbageførsel ved afgange	72.026	131.839
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.999.296)	(1.909.258)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.961.368	343.814
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	8.910.372	-

Koncernen besidder pr. 31. december 2016 domicilejendomme i Glostrup og Lystrup.

Domicilejendommene, der er en blanding af kontor- og lagerbygninger, udlejes til koncernselskaberne Juul & Nielsen A/S og Juul & Nielsen Vest A/S. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommene et afkast i niveauet 6,3% - 8,0%. De aktuelle markedsafkast for sammenlignelige kontorejendomme i Storkøbenhavn og Storårhus ligger i niveauet 6,3 - 8,5%. Der er ikke foretaget regulering af de tidligere indregnede opskrivninger.

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
8. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	425.000	1.141.703
Tilgange	258.941	451.303
Afgange	0	(313.705)
Kostpris ultimo	683.941	1.279.301
Opskrivninger primo	1.561.438	0
Andel af årets resultat	650.639	0
Regulering interne avancer	247.417	0
Andre reguleringer	(1.959)	0
Opskrivninger ultimo	2.457.535	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.141.476	1.279.301
	Hjemsted	Ejer- andel %
9. Associerede virksomheder		
Københavnerboliger.dk ApS	Glostrup	50,0
Manor A/S	København	20,0
Snedkerierne A/S	Glostrup	40,0
Manor Dalum A/S	Glostrup	25,0
	Hjemsted	Ejer- andel %
10. Joint ventures		
Juil & Nielsen og Barslund I/S	Glostrup	50,0

Juil & Nielsen og Barslund I/S har undladt at aflægge årsrapport med henvisning til årsregnskabslovens § 5.

Koncernens noter

	2016 kr.	2015 kr.
11. Udskudt skat		
Immaterielle anlægsaktiver	50.883	6.558
Materielle anlægsaktiver	976.050	1.016.610
Tilgodehavender	8.873.217	8.364.318
Gældsforpligtelser	215.361	(166.210)
Fremførbare skattemæssige underskud	(86.491)	(1.012.951)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(17.347)	(17.347)
	10.011.673	8.190.978
Bevægelser i året		
Primo	8.190.978	
Indregnet i resultatopgørelsen	1.820.695	
Ultimo	10.011.673	

12. Bankgæld

Bankgæld er øget i forbindelse med en omprioritering af realkreditlån. Der er efter balancedagen optaget nye realkreditlån, hvorefter bankgælden er nedbragt.

	2016 kr.	2015 kr.
13. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	0	0
Ændring i tilgodehavender	7.517.184	8.763.111
Ændring i leverandørgæld mv.	(25.454.666)	1.649.617
	(17.937.482)	10.412.728

	2016 kr.	2015 kr.
14. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	2.008.459	2.334.683

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udførte entrepriser. De stillede garantier udgør i alt 76.687 t.kr. pr. 31.12.2016.

Garantierne er ydet via kautionsforsikringselskaber.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev (fordringspant) nom. 20.000 t.kr. i immaterielle og materielle anlægsaktiver samt simple fordringer og varebeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af

Koncernens noter

pantsatte aktiver udgør 96.080 t.kr. pr. 31.12.2016. I den regnskabsmæssige værdi indgår koncerninterne tilgodehavender, som er elimineret i koncernbalancen med 10.936 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af den sikrede bankgæld udgør 18.249 t.kr. pr. 31.12.2016.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme nom. 12.800 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.262 kr.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
16. Dattervirk- somheder			
Juil & Nielsen A/S	Glostrup	A/S	100,0
Juil & Nielsen Vest A/S	Lystrup	A/S	67,0
Juil & Nielsen Erhvervsejendomme A/S	Glostrup	A/S	100,0
Juil & Nielsen Erhvervsejendomme Vest ApS	Lystrup	ApS	66,7

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Nettoomsætning		38.560	120.720
Andre eksterne omkostninger		(199.491)	(122.793)
Bruttoresultat		(160.931)	(2.073)
Af- og nedskrivninger	2	(41.152)	(10.804)
Driftsresultat		(202.083)	(12.877)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.429.036	2.663.851
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		896.097	54.417
Andre finansielle indtægter	3	383.385	483.897
Andre finansielle omkostninger	4	(954.203)	(929.898)
Resultat før skat		5.552.232	2.259.390
Skat af årets resultat	5	231.185	33.258
Årets resultat	6	5.783.417	2.292.648

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		0	472.578
Materielle anlægsaktiver	7	0	472.578
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.394.622	32.466.854
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.141.476	1.986.438
Udskudt skat	9	205.490	38.082
Finansielle anlægsaktiver	8	40.741.588	34.491.374
Anlægsaktiver		40.741.588	34.963.952
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.668.794	8.778.710
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	801.892
Andre tilgodehavender		490.647	173.494
Periodeafgrænsningsposter	10	11.299	12.303
Tilgodehavender		2.170.740	9.766.399
Likvide beholdninger		1.663	10.225
Omsætningsaktiver		2.172.403	9.776.624
Aktiver		42.913.991	44.740.576

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital	11	5.500.000	5.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		22.690.288	16.384.923
Overført overskud eller underskud		543.275	2.065.223
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		29.733.563	23.950.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.146.139	18.601.928
Gæld til associerede virksomheder		1.006.789	0
Anden gæld		0	2.148.502
Kortfristede gældsforpligtelser		13.180.428	20.790.430
Gældsforpligtelser		13.180.428	20.790.430
Passiver		42.913.991	44.740.576
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	5.500.000	16.384.923	2.065.223	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(1.404.500)	1.404.500	0
Årets resultat	0	7.709.865	(2.926.448)	1.000.000
Egenkapital ultimo	5.500.000	22.690.288	543.275	1.000.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				23.950.146
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				0
Årets resultat				5.783.417
Egenkapital ultimo				29.733.563

Modervirksomhedens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

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

	2016 kr.	2015 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	4.502	10.804
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	36.650	0
	41.152	10.804
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	383.385	298.275
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	63.365
Renteindtægter i øvrigt	0	122.257
	383.385	483.897
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	791.292	583.353
Renteomkostninger i øvrigt	81.749	30.150
Øvrige finansielle omkostninger	81.162	316.395
	954.203	929.898
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(167.408)	(33.258)
Regulering vedrørende tidligere år	(47.137)	0
Refusion i sambeskatning	(16.640)	0
	(231.185)	(33.258)
6. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.709.865	2.112.670
Overført resultat	(2.926.448)	179.978
	5.783.417	2.292.648

Modervirksomhedens noter

	Grunde og bygninger kr.
7. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	540.102
Afgange	(540.102)
Kostpris ultimo	0
Af- og nedskrivninger primo	(67.524)
Årets afskrivninger	(4.502)
Tilbageførsel ved afgang	72.026
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Udskudt skat kr.
8. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	17.643.369	425.000	38.082
Tilgange	3.535.785	258.941	184.048
Afgange	(5.019.785)	0	(16.640)
Kostpris ultimo	16.159.369	683.941	205.490
Opskrivninger primo	14.823.485	1.561.438	0
Andel af årets resultat	5.378.408	650.639	0
Regulering interne avancer	50.648	0	0
Udbytte	(402.000)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(3.535.785)	0	0
Andre reguleringer	0	(1.959)	0
Tilbageførsel ved afgang	4.920.497	247.417	0
Opskrivninger ultimo	21.235.253	2.457.535	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.394.622	3.141.476	205.490

Modervirksomhedens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:					
Københavnrboliger. dk ApS	Glostrup	ApS	50,0	5.739.893	1.328.039
Manor A/S	København	A/S	20,0	139.633	(39.181)
Snedkerierne A/S	Glostrup	A/S	40,0	(93.633)	(593.633)
Manor Dalum A/S	Glostrup	A/S	25,0	N/A	N/A

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
9. Udskudt skat		
Fremførbare skattemæssige underskud	205.490	38.082
	205.490	38.082

Bevægelser i året

Primo	38.082
Indregnet i resultatopgørelsen	167.408
Ultimo	205.490

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalinger af forsikring og lignende omkostninger, som helt eller delvist vedrører efterfølgende regnskabsår.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
11. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	5.500	1000	5.500.000
	5.500		5.500.000

12. 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.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet kaution for bank-og realkreditgæld i datterselskaber.

Den samlede sikrede gæld udgør 18.249 t.kr.

Modervirksomhedens noter

Selskabet har endvidere stillet kaution for det associerede selskab Københavnerboliger.dk ApS' bankgæld. Kautionen er maksimeret til 500 t.kr.

Selskabet kautionerer for koncernselskabernes arbejdsgarantier stillet af kautionsforsikringselskaber. De samlede stillede garantier udgør 76.687 t.kr. pr. 31.12.2016.

Selskabet kautionerer for koncernselskabernes leasingforpligtelser med 2.008 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ny årsregnskabslov er minoritetsinteresser indregnet under egenkapitalen. Den regnskabsmæssige effekt kan opgøres som følger:

	2015	2014	2013	2012
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital før ændring	23.950	21.658	20.750	17.540
Ændring	<u>1.694</u>	<u>1.936</u>	<u>1.650</u>	<u>1.753</u>
Egenkapital inkl. Minoritetsinteresser	<u>25.644</u>	<u>23.594</u>	<u>22.400</u>	<u>19.293</u>

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang 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 vedrørende entreprisarbejder 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 leje- og administrationsindtægter og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

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.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, 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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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. Den anvendte afskrivningsperiode udgør 10 år.

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

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter færdiggjorte udviklingsprojekter og erhvervede immaterielle rettigheder.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle anlægsaktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes. Ved indregning af udviklingsprojekter som immaterielle anlægsaktiver bindes et beløb svarende til de afholdte omkostninger på egenkapitalen under reserve for udviklingsomkostninger, der nedbringes i takt med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Indirekte produktionsomkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er anvendt i udviklingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte projekt.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid, der fastsættes ud fra en konkret vurdering af det enkelte udviklingsprojekt. Såfremt brugstiden ikke kan skønnes pålideligt fastsættes den til 10 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

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

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

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

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

Bygninger	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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. Den anvendte afskrivningsperiode udgør 10 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 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.

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 fastsættes 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. Den anvendte afskrivningsperiode udgør 10 år.

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

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.

Værdipapirer og kapitalandele

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Minoritetsinteresser

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

Udskudt skat

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

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

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

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.

Operationelle leasingaftaler

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

Andre finansielle forpligtelser

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

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 og betaling af udbytte.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.