

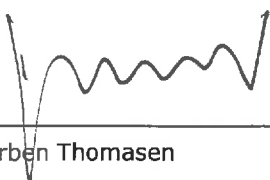
## **Juul & Nielsen Construction Group A/S**

Erhvervsvej 15  
2600 Glostrup  
CVR-nr. 27582060

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2018

**Dirigent**



---

Navn: Torben Thomasen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	10
Koncernens balance pr. 31.12.2017	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	14
Koncernens noter	15
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

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

CVR-nr.: 27582060

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 12.04.2018

### Direktion

Tommy Nielsen

### Bestyrelse

Torben Thomasen  
formand

Anders Bruun-Schmidt

Claus Juul Hansen

Tommy Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Juul & Nielsen Construction Group A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Juul & Nielsen Construction Group A/S 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.

København, den 12.04.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Torben Skov  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19689



Martin Bødker Ravn  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40038

## Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	256.824	337.150	262.265	240.483	297.718
Bruttoresultat	85.864	76.495	71.347	66.447	76.397
Driftsresultat	9.583	8.739	4.723	4.398	3.964
Resultat af finansielle poster	(293)	(491)	(1.727)	(2.412)	(438)
Årets resultat	7.319	6.400	2.235	1.194	3.107
Årets resultat ekskl. minoriteter	5.713	5.783	2.293	908	3.209
Samlede aktiver	111.783	124.081	130.930	150.617	127.946
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.205	827	10.115	1.741	407
Egenkapital	38.605	32.533	25.644	23.594	22.399
Egenkapital ekskl. minoriteter	34.447	29.734	23.950	21.658	20.750
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(1.745)	(9.908)	15.290	(7.485)	(5.856)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	1.050	(919)	6.166	311	2.606
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	6.298	(6.818)	(8.213)	696	(1.264)
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	160	138	142	137	167
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin (%)	33,4	22,7	27,2	27,6	25,7
Nettomargin (%)	2,8	1,9	0,9	0,5	1,0
Egenkapitalens forrentning (%)	17,8	21,5	10,1	4,3	16,8
Soliditetsgrad (%)	30,8	24,0	18,3	14,4	16,2
Koncernens soliditetsgrad %	34,5	26,2	20,0	15,7	17,5
Nettoomsætning pr. medarbejder	1.605,2	2.443,1	1.846,9	1.755,4	1.782,7

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



## Ledelsesberetning

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
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.
Koncernens soliditetsgrad %	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Koncernens finansielle styrke
Nettoomsætning pr. medarbejder	$\frac{\text{Nettoomsætning}}{\text{Gns. antal fuldtidsmedarbejdere}}$	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 faktabaserede beslutninger om de enkelte byggeprojekters udvikling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning er i 2017 faldet med ca. 80 mio.kr. til 257 mio.kr., mens koncernens bruttofortjeneste er øget med ca. 9,4 mio.kr. til 86 mio.kr. På baggrund heraf er koncernens bruttoavance øget med 10,7%-point til 33,4%. Stigningen skal ses i lyset af en naturlig forskydning mellem koncernens egen- og fremmedproduktion, som følge af sammensætningen af koncernens entrepriseaftaler.

Koncernens driftsresultat er i 2017 øget med 0,8 mio.kr. til ca. 9,6 mio.kr., svarende til en driftsmargin på 3,7% i 2017 mod 2,6% i 2016.

Årets resultat er for koncernen opgjort til et overskud på 7.319 t.kr.

Ledelsen anser årets udvikling og resultat for acceptabelt.

### 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 1,8 mio.kr. for regnskabsåret, hvilket primært kan henføres til afvikling 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.

## Ledelsesberetning

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernen har i 2017 realiseret et driftsresultat på 9,6 mio.kr., hvilket ligger under de 10 - 12 mio.kr., som ledelsen forventede for året. Driftsresultatet er påvirket af, at koncernen ikke fuldt ud har opnået den ventede ordretilgang i 2017. I lyset af den realiserede omsætning anser ledelsen årets driftsresultat som meget positivt.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer med de nuværende markedsvilkår at øge aktivitetsniveauet i 2018. 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 8 - 10 mio.kr. for regnskabsåret 2018.

### 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.

### 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>
Nettoomsætning		256.824.030	337.150.078
Andre driftsindtægter		624.000	518.560
Vareforbrug		(166.421.928)	(255.754.379)
Andre eksterne omkostninger		(5.162.281)	(5.419.313)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>85.863.821</b>	<b>76.494.946</b>
Personaleomkostninger	1	(75.337.642)	(67.055.757)
Af- og nedskrivninger	2	(942.919)	(699.972)
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.583.260</b>	<b>8.739.217</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		362.574	896.097
Andre finansielle indtægter		356.896	28.721
Andre finansielle omkostninger		(1.012.905)	(1.416.179)
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.289.825</b>	<b>8.247.856</b>
Skat af årets resultat	3	(1.970.675)	(1.848.234)
<b>Årets resultat</b>	4	<b>7.319.150</b>	<b>6.399.622</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Færdiggjorte udviklingsprojekter		307.007	231.287
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>307.007</b>	<b>231.287</b>
Grunde og bygninger		10.809.749	10.961.368
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		343.308	343.814
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>11.153.057</b>	<b>11.305.182</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.754.050	3.141.476
Andre tilgodehavender		1.120.600	1.279.301
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>2.874.650</b>	<b>4.420.777</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.334.714</b>	<b>15.957.246</b>
Råvarer og hjælpematerialer		1.150.000	1.150.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.150.000</b>	<b>1.150.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.288.800	59.177.460
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	40.280.262	44.935.989
Andre tilgodehavender		344.478	726.050
Periodeafgrænsningsposter	10	1.081.909	1.235.402
<b>Tilgodehavender</b>		<b>95.995.449</b>	<b>106.074.901</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	8.331
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>8.331</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>303.306</b>	<b>890.251</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>97.448.755</b>	<b>108.123.483</b>
<b>Aktiver</b>		<b>111.783.469</b>	<b>124.080.729</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		5.500.000	5.500.000
Reserve for opskrivninger		1.523.597	1.599.777
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.070.109	2.457.535
Overført overskud eller underskud		26.352.948	19.176.253
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>34.446.654</b>	<b>29.733.565</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>4.158.196</b>	<b>2.799.635</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>38.604.850</b>	<b>32.533.200</b>
Udskudt skat	11	7.929.543	10.011.673
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.929.543</b>	<b>10.011.673</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.819.120	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>7.819.120</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	732.995	0
Bankgæld		12.059.626	18.249.092
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	3.714.611	6.913.306
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.241.481	43.814.991
Gæld til associerede virksomheder		0	1.006.789
Skyldig selskabsskat		4.052.805	0
Anden gæld		12.628.438	11.551.678
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>57.429.956</b>	<b>81.535.856</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>65.249.076</b>	<b>81.535.856</b>
<b>Passiver</b>		<b>111.783.469</b>	<b>124.080.729</b>
Associerede virksomheder	8		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Transaktioner med nærtstående parter	17		
Dattervirksomheder	18		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital 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	1.599.777	2.457.535	19.176.253
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Opløsning af opskrivninger	0	(76.180)	0	76.180
Udbytte fra associerede virksomheder	0	0	(1.750.000)	1.750.000
Årets resultat	0	0	362.574	5.350.515
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.500.000</b>	<b>1.523.597</b>	<b>1.070.109</b>	<b>26.352.948</b>
		Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo		1.000.000	2.799.635	32.533.200
Udbetalt ordinært udbytte		(1.000.000)	(247.500)	(1.247.500)
Opløsning af opskrivninger		0	0	0
Udbytte fra associerede virksomheder		0	0	0
Årets resultat		0	1.606.061	7.319.150
<b>Egenkapital ultimo</b>		<b>0</b>	<b>4.158.196</b>	<b>38.604.850</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Driftsresultat		9.583.260	8.739.217
Af- og nedskrivninger		942.919	699.972
Ændringer i arbejdskapital	13	(11.615.991)	(17.937.482)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>(1.089.812)</b>	<b>(8.498.293)</b>
Modtagne finansielle indtægter		356.896	28.721
Betalte finansielle omkostninger		(1.012.377)	(1.411.141)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		0	(27.539)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>(1.745.293)</b>	<b>(9.908.252)</b>
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(212.674)	(276.277)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(1.204.839)	(827.354)
Salg af materielle anlægsaktiver		551.000	581.426
Køb af finansielle anlægsaktiver		(192.480)	(710.244)
Salg af finansielle anlægsaktiver		358.981	313.705
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		1.750.000	0
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>1.049.988</b>	<b>(918.744)</b>
Optagelse af lån		8.552.115	0
Afdrag på lån mv.		0	(9.116.529)
Optagelse af gæld til associerede virksomheder		0	1.808.681
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		(1.006.789)	0
Udbetalt udbytte		(1.247.500)	(198.000)
Kontant kapitalforhøjelse		0	687.705
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>6.297.826</b>	<b>(6.818.143)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>5.602.521</b>	<b>(17.645.139)</b>
Likvider primo		(17.358.841)	286.298
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(11.756.320)</b>	<b>(17.358.841)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		303.306	890.251
Kortfristet gæld til banker		(12.059.626)	(18.249.092)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(11.756.320)</b>	<b>(17.358.841)</b>



## Koncernens noter

	<b>2017</b> kr.	<b>2016</b> kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	66.817.834	59.508.420
Pensioner	5.644.696	5.089.863
Andre omkostninger til social sikring	854.499	831.391
Andre personaleomkostninger	2.020.613	1.626.083
	<b>75.337.642</b>	<b>67.055.757</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>160</b>	<b>134</b>
	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2017</b> kr.	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2016</b> kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.979.668	2.012.184
	<b>1.979.668</b>	<b>2.012.184</b>
	<b>2017</b> kr.	<b>2016</b> kr.
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	136.954	74.798
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	726.713	589.327
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	19.421
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	79.252	16.426
	<b>942.919</b>	<b>699.972</b>
	<b>2017</b> kr.	<b>2016</b> kr.
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	4.052.805	0
Ændring af udskudt skat	(2.082.130)	1.820.695
Regulering vedrørende tidligere år	0	27.539
	<b>1.970.675</b>	<b>1.848.234</b>

## Koncernens noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	362.574	896.097
Overført resultat	5.350.515	3.887.320
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.606.061	616.205
	<b>7.319.150</b>	<b>6.399.622</b>
		<b>Færdig- gjorte udviklings- projekter kr.</b>
<b>5. Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		573.589
Tilgange		212.674
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>786.263</b>
Af- og nedskrivninger primo		(342.302)
Årets afskrivninger		(136.954)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(479.256)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>307.007</b>

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

## Koncernens noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	13.030.666	2.253.072
Tilgange	293.666	911.173
Afgange	0	(685.080)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.324.332</b>	<b>2.479.165</b>
Opskrivninger primo	2.929.998	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.929.998</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.999.296)	(1.909.258)
Årets afskrivninger	(445.285)	(281.428)
Tilbageførsel ved afgang	0	54.829
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.444.581)</b>	<b>(2.135.857)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.809.749</b>	<b>343.308</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<b>9.275.950</b>	-

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 7,9 - 8,9%. Der er ikke foretaget regulering af tidligere års indregnede opskrivninger.

## Koncernens noter

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	683.941	1.279.301
Tilgange	0	192.480
Afgange	0	(351.181)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>683.941</b>	<b>1.120.600</b>
Opskrivninger primo	2.457.535	0
Andel af årets resultat	362.574	0
Udbytte	(1.750.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.070.109</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.754.050</b>	<b>1.120.600</b>
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejer- andel %</b>
<b>8. Associerede virksomheder</b>		
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
	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>9. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Igangværende arbejder for fremmed regning	695.487.259	585.182.207
Foretagne acontofaktureringer	(658.921.611)	(547.159.524)
Overført til gældsforpligtelser	3.714.614	6.913.306
	<b>40.280.262</b>	<b>44.935.989</b>

### 10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalinger af husleje, forsikringer og lignende omkostninger, som helt eller delvis vedrører efterfølgende regnskabsår.

## Koncernens noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>11. Udskudt skat</b>		
Immaterielle anlægsaktiver	67.542	50.883
Materielle anlægsaktiver	928.139	976.050
Tilgodehavender	6.952.419	8.873.217
Gældsforpligtelser	(1.210)	215.361
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(86.491)
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	(17.347)	(17.347)
	<b>7.929.543</b>	<b>10.011.673</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	10.011.673	
Indregnet i resultatopgørelsen	(2.082.130)	
<b>Ultimo</b>	<b>7.929.543</b>	
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter 12</b>
	<b>for 12 måneder</b>	<b>måneder</b>
	<b>2017</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>Restgæld efter</b>
Gæld til realkreditinstitutter	732.995	<b>5 år</b>
	<b>732.995</b>	<b>kr.</b>
<b>13. Ændring i arbejdskapital</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ændring i tilgodehavender	10.079.452	7.517.184
Ændring i leverandørgæld mv.	(21.695.443)	(25.454.666)
	<b>(11.615.991)</b>	<b>(17.937.482)</b>
<b>14. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>5.553.308</b>	<b>2.008.459</b>
<b>15. Eventualforpligtelser</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kautions- og garantiforpligtelser	89.558.876	76.686.684
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>89.558.876</b>	<b>76.686.684</b>

## Koncernens noter

Koncernen har via kautionsforsikringsselskaber ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udførte og igangværende entrepriser.

### 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 pantsatte aktiver udgør 140.672 t.kr. pr. 31.12.2017. I den regnskabsmæssige værdi indgår koncerninterne tilgodehavender, som er elimineret i koncernbalancen med 10.971 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af den sikrede bankgæld udgør 12.060 t.kr. pr. 31.12.2017.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme nom. 12.800 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.964 kr.

### 17. Transaktioner med nærtstående parter

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

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
<b>18. Dattervirk- somheder</b>			
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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Nettoomsætning		0	38.560
Andre eksterne omkostninger		(75.320)	(199.492)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(75.320)</b>	<b>(160.932)</b>
Af- og nedskrivninger	1	0	(41.152)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(75.320)</b>	<b>(202.084)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.725.893	5.429.036
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		362.574	896.097
Andre finansielle indtægter	2	512.566	383.385
Andre finansielle omkostninger	3	(964.521)	(954.202)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.561.192</b>	<b>5.552.232</b>
Skat af årets resultat	4	151.897	231.185
<b>Årets resultat</b>	5	<b>5.713.089</b>	<b>5.783.417</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		42.079.342	37.394.622
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.754.050	3.141.476
Udskudt skat	7	0	205.490
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>43.833.392</b>	<b>40.741.588</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.833.392</b>	<b>40.741.588</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.051.983	1.668.794
Andre tilgodehavender		306.347	490.647
Tilgodehavende selskabsskat		124.173	0
Periodeafgrænsningsposter	8	11.191	11.299
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.493.694</b>	<b>2.170.740</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.624</b>	<b>1.663</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.497.318</b>	<b>2.172.403</b>
<b>Aktiver</b>		<b>62.330.710</b>	<b>42.913.991</b>



## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital	9	5.500.000	5.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		26.990.083	22.690.288
Overført overskud eller underskud		1.956.569	543.275
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>34.446.652</u></b>	<b><u>29.733.563</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	27.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.864.058	12.146.139
Gæld til associerede virksomheder		0	1.006.789
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>27.884.058</u></b>	<b><u>13.180.428</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>27.884.058</u></b>	<b><u>13.180.428</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>62.330.710</u></b>	<b><u>42.913.991</u></b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Transaktioner med nærtstående parter	12		

## 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	5.500.000	22.690.288	543.275	1.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(1.750.000)	1.750.000	0
Årets resultat	0	6.049.795	(336.706)	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.500.000</b>	<b>26.990.083</b>	<b>1.956.569</b>	<b>0</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				29.733.563
Udbetalt ordinært udbytte				(1.000.000)
Udbytte fra associerede virksomheder				0
Årets resultat				5.713.089
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>34.446.652</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	4.502
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	36.650
	<b>0</b>	<b>41.152</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	475.291	383.385
Renteindtægter i øvrigt	37.275	0
	<b>512.566</b>	<b>383.385</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	963.770	791.292
Renteomkostninger i øvrigt	1	81.749
Øvrige finansielle omkostninger	750	81.161
	<b>964.521</b>	<b>954.202</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	205.490	(167.408)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(47.137)
Refusion i sambeskatning	(357.387)	(16.640)
	<b>(151.897)</b>	<b>(231.185)</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.049.795	7.709.865
Overført resultat	(336.706)	(2.926.448)
	<b>5.713.089</b>	<b>5.783.417</b>

## Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Udskudt skat kr.
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	16.159.369	683.941	205.490
Afgange	0	0	(205.490)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.159.369</b>	<b>683.941</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	21.235.253	2.457.535	0
Andel af årets resultat	5.682.842	362.574	0
Regulering interne avancer	4.378	0	0
Udbytte	(1.002.500)	(1.750.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>25.919.973</b>	<b>1.070.109</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.079.342</b>	<b>1.754.050</b>	<b>0</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Københavnerboliger.dk ApS	Glostrup	ApS	50,0
Manor A/S	København	A/S	20,0
Snedkerierne A/S	Glostrup	A/S	40,0
Manor Dalum A/S	Glostrup	A/S	25,0

	2017 kr.	2016 kr.
<b>7. Udskudt skat</b>		
Fremførbare skattemæssige underskud	0	205.490
	<b>0</b>	<b>205.490</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	205.490	
Indregnet i resultatopgørelsen	(205.490)	
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>	

Skatteaktiver omfatter værdien af skattemæssige underskud, som forventes anvendt i sambeskatning.

## Modervirksomhedens noter

### 8. 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>
<b>9. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	5.500	1000	5.500.000
	<b>5.500</b>		<b>5.500.000</b>

### 10. Eventualforpligtelser

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

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Nykredit bank. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 12.060 Kr.

Selskabet kautionerer for koncernselskabernes arbejdsgarantier stillet af kautionsforsikringselskaber. De samlede stillede garantier udgør 89.559 t.kr. pr. 31.12.2017.

Selskabet kautionerer for koncernselskabernes leasingforpligtelser med 5.553 t.kr.

#### Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har kautioneret for associerede virksomheders gæld til Nykredit-bank. Kautionen er maksimeret til 500 Kr.

### 12. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale 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.

### Koncernregnskabet

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

### Konsolideringsprincipper

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

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

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

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

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

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

#### Andre driftsindtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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

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 og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer 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

#### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter færdiggjorte udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder mv.

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.

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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 markedforhold 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. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles 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. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenlutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationseværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden 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.

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

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.

### Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi 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 nettorealisationseværdien, 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, 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.

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse 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.

### 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 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, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.