

## **STB Byg Holding ApS**

Andkærvej 24

7100 Vejle

CVR-nr. 29823979

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Jens Gordon

# 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

STB Byg Holding ApS

Andkærvej 24

7100 Vejle

CVR-nr.: 29823979

Stiftet: 31.10.2006

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 75871767

## Direktion

Jens Winther

Jan Bøgelund Olesen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for STB Byg Holding ApS.

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.

Vejle, den 13.04.2018

### Direktion

Jens Winther

Jan Bøgelund Olesen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i STB Byg Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for STB Byg Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, 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.

Kolding, den 13.04.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29393

Allan Trolle Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34339

## 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	407.942	352.517	346.358	240.781	199.411
Bruttoresultat	66.954	59.800	56.191	48.118	36.097
Driftsresultat	16.225	19.630	17.177	13.343	4.711
Resultat af finansielle poster	252	(665)	2.209	181	1.541
Årets resultat	12.554	14.937	15.374	10.204	4.864
Samlede aktiver	200.572	149.394	112.780	104.980	77.016
Investeringer i materielle anlægsaktiver	38.295	10.930	1.856	470	5.224
Egenkapital inkl. minoriteter	36.196	31.936	25.056	15.682	17.385
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	96	76	77	74	67
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	36,9	52,4	75,5	61,7	29,1
Soliditetsgrad (%)	18,0	21,4	22,2	14,9	22,6

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

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtrykker</b>
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.



# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at være holdingselskab for koncernens driftsselskaber inden for byggeri samt investeringsselskab. Derudover varetager selskabet koncernens formuepleje.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

“STB BYG” er den daglige term for en mere omfattende virksomhedsstruktur, der alle opererer under det samme logo. Moderselskabet der ligger bag virksomheden hedder STB BYG Holding ApS og dette selskab ejes 50/50 af Jens Winther og Jan Olesen.

Virksomhedens aktiviteter kan opdeles i tre forretningsområder - Entreprise, Håndværk og Ejendomme.

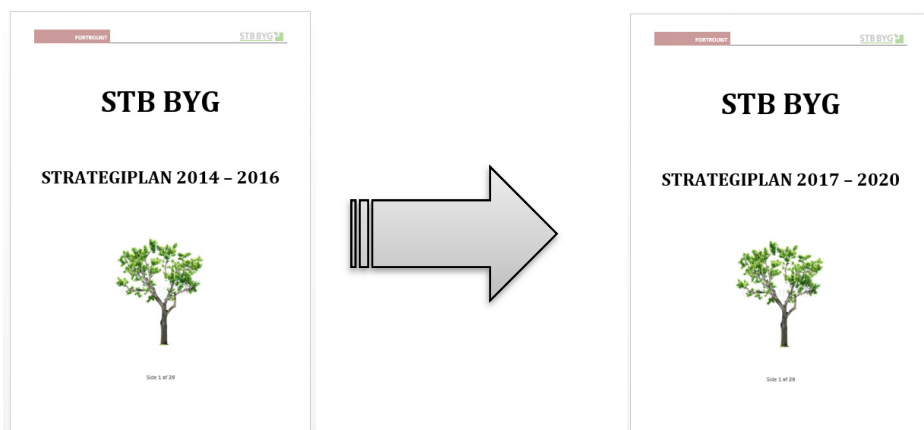
Entrepriseafdelingen udgør, målt på omsætningen og indtjeningen, langt den største del af virksomheden. Afdelingen har hjemsted på Andkærvej 24 i Vejle, hvor virksomhedens centrale funktioner holder til (Ledelse, økonomi, administration, IT, tilbud og projektering).

STB Håndværk holder til på Skovbøllingvej 17 i Jelling og af virksomhedens ca. 100 ansatte er halvdelen beskæftiget her. Murer og tømrer afdelingen udfører primært større og mindre fagentrepriser for professionelle bygherrer, men har også en serviceforretning rettet mod den private bygherre. Snedkeriet har specialiseret sig i produktion af glasskillevægge og brandglaspartier, sidstnævnte både i relation til indvendigt og udvendigt brug.

STB Ejendomme har ligeledes hjemsted på Andkærvej 24 i vejle, og dækker over et forretningsområde som først de seneste år er begyndt at tage form. Aktiviteterne omfatter opkøb og udlejning af ejendomme samt projektudvikling

## Strategi og værdier

I STB BYG arbejder vi med strategi, baseret på en 3-års plan, hvori de overordnede visioner og retninger bliver fastlagt. Hvert år nedbryder vi denne plan i konkrete projekter, og typisk er der kontinuerligt mellem 4-6 strategiske projekter i gang. Vi tilstræber at inddrage relevante medarbejdere i projekterne med respekt for driften. Alle strategiske projekter er forankret i ledergruppen.



## Ledelsesberetning

Den hidtidige strategiplan 2014 – 2016, er således ved at blive "udskiftet" med vores nye strategiplan for 2017-2020, hvor vores vision, mål og succeskriterier følgende:

### **Vision 2020:**

"STB BYG fremstår som en moderne, betydelig, landsdækkende og robust entreprenørvirksomhed"

### **Mål / succeskriterier:**

Vi er en attraktiv og foretrukken arbejdsplads

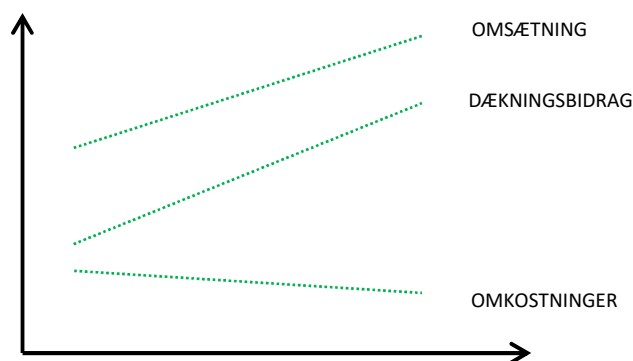
Vi genererer minimum 6-8% på bundlinjen

Vi omsætter for mellem 500 – 700 mio. kr.

Op mod 50% af ordreindgangen kommer fra privat/erhverv segmentet

Vores typiske ordrestørrelse ligger i størrelsesorden 30 – 150 mio. kr.

Profit is King – retningskurver som nedenstående



Det er ambitionen at skabe en virksomhed der både vækster i omsætning og indtjening samtidig med at kundetilfredsheden er intakt og stigende. En af de væsentligste forudsætninger for at kunne indfri dette er at STB BYG vedvarende er en attraktiv virksomhed at være ansat i. Kun herigennem kan vi fastholde vores dygtige medarbejdere og tiltrække de rigtige kandidater. Derfor er det målsætningen at skabe en af Danmarks bedste entreprenør arbejdspladser i strategiperioden, målt gennem konceptet "Great Place to Work", hvor vi netop er blevet certificeret.

Det offentlige og offentligt støttede segment vil ikke længere være tilstrækkeligt til at generere den ønskede vækst. Erhverv/privat segmentet skal opdyrkes så det i fremtiden udgør op imod 25%-50% af virksomhedens omsætning. Profitabel vækst er et mantra i strategiplanen ud fra devisen at det er sjovere at genere vækst på bundlinjen til samme omsætningen, end at generere vækst i omsætningen til samme indtjening.

Men uden tilfredse kunder og samarbejdspartnere kan intet af ovenstående realiseres. Derfor er det naturligvis en ambition at vores projekter gennemføres til kundens fulde tilfredshed og at vi som samarbejdspartner i projekterne fremstår som professionelle og reelle.

Der har i 2017 været forøget aktivitet i Invest-selskaberne. Opførelsen af de 14 lejligheder på grunden Farvergade 1-5 i Næstved er stort set færdige, 13 af 14 lejligheder er solgt. Det pr. 1/1-2016 opkøbte ejendomsselskab, er fusioneret med vores tidligere ejendomsselskab, således at der blot er ét fortsættende

## Ledelsesberetning

selskab hvor vi med tiden samler alle vores ejendomsbesiddelser. I Ny Tornager ApS har vi nu solgt alle de resterende grunde, hvoraf de 2 blev overtaget af ejendomsselskabet.

To nye selskaber er etableret, STB Byg domicil står for opførelsen af vores nye domicil som forventes færdiggjort medio 2018 samt Kongens Punkt hvor vi sammen med boligkontoret Fredericia opfører almennyttige boliger samt ejerboliger

På moderselskabets aktiebeholdning er der realiseret en kursgevinst i årets løb. Det samlede resultat for koncernen udgør herefter 12.554 t.kr. efter skat.

### Forventet udvikling

Koncernen vil fortsat samle sit fokus på STB Byg A/S. Med udgangspunkt i visionen: "STB BYG fremstår som en moderne, betydelig, landsdækkende og robust entreprenørvirksomhed", vil vi fortsætte den strategi og vækstplan, der har været arbejdet med i det seneste år, for derigennem at øge omsætningen - specielt på hoved- og totalentrepriser - gennem en styret og kontrolleret vækst.

Der arbejdes målrettet med forretningsplaner inden for alle selskabets områder. Planerne tager udgangspunkt i STB Byg Holding ApS' strategiplan mod 2020. Strategiplanen sætter retningen for de kommende år, og vi er allerede i gang med fokusområderne for 2018.

Et andet højt prioriteret område er organisationen. Et større antal total- og hovedentrepriser sætter nye krav til kompetencerne i STB Byg Holding ApS. I den sammenhæng justeres organisationen løbende til at kunne håndtere de skærpede krav, der stilles i takt med opgavernes forandring, lige som medarbejderne tilbydes udvikling af deres færdigheder.

Ledergruppen består af Jan Olesen, Jens Winther samt yderligere fire ledende medarbejder.

I regnskabsåret 2018 forventes en stigende omsætning i forhold til 2017, med et deraf bedre resultat til følge.

### Videnressourcer

For at sikre en tilfredsstillende produktion og økonomisk udvikling tilstræber selskabet altid at have en dygtig og faglig kompetent medarbejderstab.

### Miljømæssige forhold

Koncernen tilstræber, at gældende miljølovgivning til enhver tid overholdes.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernens ledelse er meget opmærksom på sektorens teknologiske udvikling og ønsker at være på forkant hermed. Alle mindre udviklingsomkostninger indregnet i resultatopgørelsen i takt med deres afholdelse.

### 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		407.941.797	352.517.053
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling		946.768	727.660
Vareforbrug		(34.782.001)	(2.686.105)
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		(294.956.094)	(280.792.429)
Andre eksterne omkostninger		(11.753.940)	(9.554.222)
Ejendomsomkostninger		(442.047)	(411.888)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>66.954.483</b>	<b>59.800.069</b>
Personaleomkostninger	1	(48.811.713)	(38.440.051)
Af- og nedskrivninger	2	(1.917.539)	(1.729.592)
<b>Driftsresultat</b>		<b>16.225.231</b>	<b>19.630.426</b>
Andre finansielle indtægter	3	4.000.706	625.139
Andre finansielle omkostninger	4	(3.748.655)	(1.289.655)
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.477.282</b>	<b>18.965.910</b>
Skat af årets resultat	5	(3.923.754)	(4.029.269)
<b>Årets resultat</b>	6	<b>12.553.528</b>	<b>14.936.641</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Færdiggjorte udviklingsprojekter		202.519	253.149
Goodwill		168.910	318.696
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b><u>371.429</u></b>	<b><u>571.845</u></b>
Grunde og bygninger		10.362.605	16.412.524
Produktionsanlæg og maskiner		186.426	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.838.451	5.323.626
Indretning af lejede lokaler		152.421	206.831
Materielle anlægsaktiver under udførelse		8.596.392	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b><u>24.136.295</u></b>	<b><u>21.942.981</u></b>
Andre tilgodehavender		665.625	703.125
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>9</b>	<b><u>665.625</u></b>	<b><u>703.125</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>25.173.349</u></b>	<b><u>23.217.951</u></b>
Råvarer og hjælpematerialer		2.381.409	1.284.641
Varer under fremstilling		0	150.000
Fremstillede varer og handelsvarer		2.681.017	0
Aktiver bestemt for salg		30.260.000	32.610.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>35.322.426</u></b>	<b><u>34.044.641</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		99.392.154	41.801.321
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	12.957.917	17.051.904
Andre tilgodehavender		3.497.154	3.076.352
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.500.000
Periodeafgrænsningsposter		89.064	194.137
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>115.936.289</u></b>	<b><u>63.623.714</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		22.807.429	28.244.610
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>22.807.429</u></b>	<b><u>28.244.610</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.332.122</u></b>	<b><u>262.870</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>175.398.266</u></b>	<b><u>126.175.835</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>200.571.615</u></b>	<b><u>149.393.786</u></b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for udviklingsomkostninger		157.965	197.456
Overført overskud eller underskud		35.912.560	31.614.031
<b>Egenkapital</b>		<b>36.195.525</b>	<b>31.936.487</b>
Udskudt skat	11	7.791.797	10.804.885
Andre hensatte forpligtelser		4.322.005	5.010.096
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.113.802</b>	<b>15.814.981</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.540.387	19.510.654
Finansielle leasingforpligtelser		738.595	1.088.419
Anden gæld		325.055	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>19.604.037</b>	<b>20.599.073</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	1.442.829	2.890.897
Bankgæld		31.896.384	538.053
Deposita		200.550	200.550
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.998.217	23.518.803
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.955.382	44.427.041
Skyldig selskabsskat		6.743.635	0
Anden gæld		12.421.254	9.467.901
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>132.658.251</b>	<b>81.043.245</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>152.262.288</b>	<b>101.642.318</b>
<b>Passiver</b>		<b>200.571.615</b>	<b>149.393.786</b>
Finansielle instrumenter	14		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	15		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Dattervirksomheder	18		

**Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for udviklings- omkostninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	197.456	31.614.031	31.936.487
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(8.000.000)	(8.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(377.551)	(377.551)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	83.061	83.061
Årets resultat	0	(39.491)	12.593.019	12.553.528
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>157.965</b>	<b>35.912.560</b>	<b>36.195.525</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Driftsresultat		16.225.231	19.630.426
Af- og nedskrivninger		1.929.639	1.773.592
Andre hensatte forpligtelser		(688.091)	2.389.000
Ændringer i arbejdskapital	13	(40.469.303)	24.903.523
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>(23.002.524)</b>	<b>48.696.541</b>
Modtagne finansielle indtægter		2.468.665	176.049
Betalte finansielle omkostninger		(3.423.600)	(1.289.655)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		1.389.854	(5.752.962)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>(22.567.605)</b>	<b>41.829.973</b>
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		0	(253.149)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(38.294.548)	(10.929.913)
Salg af materielle anlægsaktiver		34.372.011	0
Køb af virksomheder		0	(15.981.722)
Køb af omsætningsværdipapirer		0	(9.979.308)
Salg af omsætningsværdipapirer		6.969.222	0
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>3.046.685</b>	<b>(37.144.092)</b>
Optagelse af lån		0	936.297
Afdrag på lån mv.		(2.768.159)	0
Udbetalt udbytte		(8.000.000)	(8.000.000)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(10.768.159)</b>	<b>(7.063.703)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(30.289.079)</b>	<b>(2.377.822)</b>
Likvider primo		(275.183)	2.102.639
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(30.564.262)</b>	<b>(275.183)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		1.332.122	262.870
Kortfristet gæld til banker		(31.896.384)	(538.053)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(30.564.262)</b>	<b>(275.183)</b>



## Koncernens noter

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	40.373.156	31.743.327
Pensioner	5.080.070	3.877.939
Andre omkostninger til social sikring	203.496	611.639
Andre personaleomkostninger	3.154.991	2.207.146
	<b>48.811.713</b>	<b>38.440.051</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>96</b>	<b>76</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	200.416	139.096
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.729.123	1.634.496
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(12.000)	(44.000)
	<b>1.917.539</b>	<b>1.729.592</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	2.174.901	56.027
Dagsværdireguleringer	1.532.041	449.090
Øvrige finansielle indtægter	293.764	120.022
	<b>4.000.706</b>	<b>625.139</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	3.258.241	774.514
Dagsværdireguleringer	325.055	0
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	0	172.184
Øvrige finansielle omkostninger	165.359	342.957
	<b>3.748.655</b>	<b>1.289.655</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	7.019.903	0
Ændring af udskudt skat	(3.096.149)	4.056.686
Effekt af ændrede skattesatser	0	(27.417)
	<b>3.923.754</b>	<b>4.029.269</b>

## Koncernens noter

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>		
<b>6. Forslag til resultatdisponering</b>				
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	8.000.000	8.000.000		
Overført resultat	4.553.528	6.936.641		
	<b>12.553.528</b>	<b>14.936.641</b>		
	<b>Færdig- gjorte udviklings- projekter kr.</b>	<b>Goodwill kr.</b>		
<b>7. Immaterielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	253.149	2.462.153		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>253.149</b>	<b>2.462.153</b>		
Af- og nedskrivninger primo	0	(2.143.457)		
Årets afskrivninger	(50.630)	(149.786)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(50.630)</b>	<b>(2.293.243)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>202.519</b>	<b>168.910</b>		
	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Produktionsanlæg og maskiner kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
<b>8. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	17.404.053	7.095.167	9.781.929	782.440
Tilgange	28.444.429	431.204	822.523	0
Afgange	(34.372.011)	(91.000)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.476.471</b>	<b>7.435.371</b>	<b>10.604.452</b>	<b>782.440</b>
Af- og nedskrivninger primo	(991.529)	(7.095.167)	(4.458.403)	(575.609)
Årets afskrivninger	(122.337)	(244.778)	(1.307.598)	(54.410)
Tilbageførsel ved afgang	0	91.000	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.113.866)</b>	<b>(7.248.945)</b>	<b>(5.766.001)</b>	<b>(630.019)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.362.605</b>	<b>186.426</b>	<b>4.838.451</b>	<b>152.421</b>
Ikke ejede aktiver	-	<b>135.401</b>	<b>1.347.621</b>	-

## Koncernens noter

	<b>Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.</b>
<b>8. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	0
Tilgange	8.596.392
Afgange	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.596.392</b>
Af- og nedskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.596.392</b>
Ikke ejede aktiver	-
	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>9. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	703.125
Afgange	(37.500)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>665.625</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>665.625</b>
	<b>2017 kr.</b>
<b>10. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>	<b>2016 kr.</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning	679.442.437
Foretagne acontofaktureringer	(690.482.737)
Overført til gældsforpligtelser	23.998.217
	<b>12.957.917</b>
	<b>17.051.904</b>

## Koncernens noter

	<b>2017</b> <b>kr.</b>
<b>11. Udskudt skat</b>	
<b>Bevægelser i året</b>	
Primo	10.804.885
Indregnet i resultatopgørelsen	(3.096.149)
Indregnet direkte på egenkapitalen	83.061
<b>Ultimo</b>	<b>7.791.797</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	972.000	945.300	18.540.387	14.352.000
Finansielle leasingforpligtelser	470.829	1.945.597	738.595	0
Anden gæld	0	0	325.055	0
	<b>1.442.829</b>	<b>2.890.897</b>	<b>19.604.037</b>	<b>14.352.000</b>

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>13. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	(1.240.285)	1.715.270
Ændring i tilgodehavender	(53.812.575)	20.192.824
Ændring i leverandørgæld mv.	14.583.557	2.995.429
	<b>(40.469.303)</b>	<b>24.903.523</b>

### 14. Finansielle instrumenter

I langfristet anden gæld indgår 325 t.kr. vedrørende negativ dagsværdi af renteswap. Renteswappen er indgået til sikring af et endnu ikke omtaget lån i en dattervirksomhed og anses derfor regnskabsmæssigt ikke for sikring, hvorfor dagsværdireguleringen er indregnet i resultatopgørelsen.

I kortfristet anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap med 378 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på et datterselskabs variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 17.493 t.kr. og sikrer en fast rente på gennemsnitligt 1,5% i restløbetiden på gennemsnitlig 22 år.

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>15. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	<b>646.268</b>	<b>650.988</b>

## Koncernens noter

### 16. Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter, som løber indtil den 30. november 2020.

Koncernen er part i forskellige tvister samt rets- og voldgiftssager (udgifter såvel som indtægter), hvis udfald efter ledelsens vurdering ikke forventes at have væsentlig negativ betydning for selskabets finansielle stilling, idet forventede negative påvirkninger er indregnet i koncernregnskabet.

### 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gennem koncernen garantiformidlere er der pr. 31. december 2017 stillet arbejdsgarantier for 179.764 t.kr. samt betalingsgarantier for 398 t.kr.

Koncernens beholdning af andre værdipapirer og kapitalandele er stillet til sikkerhed for bankgæld. Den bogførte værdi af aktiverne stillet til sikkerhed udgør pr. 31. december 2017 22.807 t.kr.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på nom. 2.450 t.kr til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i maskiner og driftsmateriel. Den bogførte værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.024 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstituttet er yderligere udstedt virksomhedspant for 3.000 t.kr. samt skadesløsbrev nom. 5.000 t.kr.

Koncernen prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme (10.363 t.kr) og aktiver bestemt for salg (30.260 t.kr). Der er yderligere deponeret ejerpantebrev nom. 16.900 t.kr. i aktiver bestemt for salg.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
<b>18. Dattervirk- somheder</b>				
STB Byg A/S	Vejle	100,0	45.250.609	13.318.303
Horne Murerne A/S	Vejle	100,0	1.933.712	281.914
STB Byg Ejendomme ApS	Vejle	100,0	2.471.863	1.151.283
Ny Tornager ApS	Vejle	100,0	(274.626)	(79.271)
Farvergade 1-5 ApS	Vejle	100,0	981.376	(670.119)
STB Byg Domicil ApS	Vejle	100,0	(424.362)	(474.362)
Kongens Punkt ApS	Vejle	100,0	42.230	(7.770)

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Nettoomsætning		0	1.560.467
Vareforbrug		0	(1.936.105)
Andre eksterne omkostninger		(32.223)	(194.929)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(32.223)</b>	<b>(570.567)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.911.607	16.192.362
Andre finansielle indtægter	2	1.808.556	72.020
Andre finansielle omkostninger	3	(2.041.481)	(1.093.776)
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.646.459</b>	<b>14.600.039</b>
Skat af årets resultat	4	(92.931)	336.602
<b>Årets resultat</b>	5	<b>12.553.528</b>	<b>14.936.641</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.218.164	48.501.047
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>50.218.164</b>	<b>48.501.047</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.218.164</b>	<b>48.501.047</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.508	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.880.399	28.209.431
Udskudt skat	7	243.671	336.602
Andre tilgodehavender		17.819	2.647
Tilgodehavende selskabsskat		727.352	1.500.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.900.749</b>	<b>30.048.680</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.854.084	10.195.992
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>10.854.084</b>	<b>10.195.992</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>224.904</b>	<b>102.056</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.979.737</b>	<b>40.346.728</b>
<b>Aktiver</b>		<b>82.197.901</b>	<b>88.847.775</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		36.136.483	34.519.366
Overført overskud eller underskud		(65.958)	(2.707.879)
<b>Egenkapital</b>		<b>36.195.525</b>	<b>31.936.487</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.508	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.952.118	56.892.538
Anden gæld	8	18.750	18.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>46.002.376</b>	<b>56.911.288</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>46.002.376</b>	<b>56.911.288</b>
<b>Passiver</b>		<b>82.197.901</b>	<b>88.847.775</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		



## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	34.519.366	(2.707.879)	31.936.487
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(8.000.000)	(8.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(294.490)	0	(294.490)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(11.000.000)	11.000.000	0
Årets resultat	0	12.911.607	(358.079)	12.553.528
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>36.136.483</b>	<b>(65.958)</b>	<b>36.195.525</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	983.430	0
Dagsværdireguleringer	754.661	27.145
Øvrige finansielle indtægter	70.465	44.875
	<b>1.808.556</b>	<b>72.020</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.041.042	1.093.776
Renteomkostninger i øvrigt	439	0
	<b>2.041.481</b>	<b>1.093.776</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	92.931	(336.602)
	<b>92.931</b>	<b>(336.602)</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	12.911.607	15.570.577
Overført resultat	(358.079)	(633.936)
	<b>12.553.528</b>	<b>14.936.641</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>		
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	13.925.681		
Tilgange	100.000		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.025.681</b>		
Opskrivninger primo	34.575.366		
Afskrivninger på goodwill	(146.215)		
Andel af årets resultat	13.519.978		
Regulering interne avancer	(462.156)		
Udbytte	(11.000.000)		
Andre reguleringer	(294.490)		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>36.192.483</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.218.164</b>		
		<b>2017</b>	
		<b>kr.</b>	
<b>7. Udskudt skat</b>			
<b>Bevægelser i året</b>			
Primo	336.602		
Indregnet i resultatopgørelsen	(92.931)		
<b>Ultimo</b>	<b>243.671</b>		
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Anden gæld</b>			
Andre skyldige omkostninger	18.750	18.750	
	<b>18.750</b>	<b>18.750</b>	

### 9. Eventualforpligtelser

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

## Modervirksomhedens noter

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for dattervirksomhedernes engagement med Danske Bank pr. 31.12.2017, der samlet udgør en gæld på 30.789 t.kr.

### **11. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse består af Ramusbjørn Holding ApS og JKOlson Holding ApS.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for C.

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

### Koncernregnskabet

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

### Konsolideringsprincipper

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af 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 indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

#### Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelse af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger. Ændringer i råvarelagre indgår i posten omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

#### Vareforbrug

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

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Ejendomsomkostninger

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

#### 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.

### 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 selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang

## Anvendt regnskabspraksis

der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjenningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 20 år.

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

### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter igangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder, erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver.

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, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Bygninger	30-40 år
Produktionsanlæg og maskiner	3-20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.



## Anvendt regnskabspraksis

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 tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 20 år. Kapitalandele i tilknyttede 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 nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, der er knyttet til ophørende aktiviteter, jf. ovenfor.

### 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.

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder for fremmed regning mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

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

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

### Gæld til realkreditinstitutter

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

### Leasingforpligtelser

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

### 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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.