

Steff Holding II ApS

Åskrænten 35
6710 Esbjerg V
CVR-nr. 29841136

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.04.2019

Dirigent

Navn: Verner Lybecker Steffensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	8
Koncernens balance pr. 31.12.2018	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	17
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	18
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	20
Modervirksomhedens noter	21
Anvendt regnskabspraksis	23

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Steff Holding II ApS
Åskrænten 35
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 29841136
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Verner Lybecker Steffensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Steff Holding II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26.04.2019

Direktion

Verner Lybecker Steffensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Steff Holding II ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Steff Holding II ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Esbjerg, den 26.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18510

Ledelsesberetning

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	42.372	40.733	28.617	31.789	30.666
Driftsresultat	4.935	4.312	527	2.863	2.406
Resultat af finansielle poster	(3.236)	1.770	(831)	3.979	1.813
Årets resultat	1.062	4.719	554	5.521	4.030
Samlede aktiver	209.019	204.056	202.825	180.956	168.174
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.537	5.211	14.835	6.561	2.384
Egenkapital	114.737	116.273	111.754	118.483	115.860
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	174.132	168.852	153.529	148.358	149.095
Nettorentebærende gæld	53.794	62.091	38.697	29.523	29.577
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	2,8	2,6	0,3	1,9	1,6
Finansiell gearing	0,5	0,5	0,3	0,2	0,3
Egenkapitalens forrentning (%)	0,9	4,1	0,5	4,7	3,5
Soliditetsgrad %	16,2	15,8	17,6	18,2	17,6

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

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

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

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

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

Nettorentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser, herunder skyldig selskabsskat, fratrukket rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger og tilgodehavende selskabsskat.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål består i at eje aktierne i datterselskaberne.

Koncernens væsentligste aktivitet består i detail- og engrossalg af bygningsartikler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er som forventet og anses for tilfredsstillende.

Datterselskabets ejendomme er optaget til forsigtig vurderet dagsværdi.

Forventet udvikling

For 2019 forventer ledelsen ligeledes et positivt resultat.

Selskabet forventer at kunne fastholde den høje soliditetsgrad.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Bruttofortjeneste		42.371.990	40.732.561
Personaleomkostninger	1	(34.387.685)	(33.519.772)
Af- og nedskrivninger	2	(3.049.024)	(2.900.856)
Driftsresultat		4.935.281	4.311.933
Andre finansielle indtægter	3	837.815	3.408.778
Andre finansielle omkostninger	4	(4.073.756)	(1.638.699)
Resultat før skat		1.699.340	6.082.012
Skat af årets resultat	5	(637.411)	(1.363.370)
Årets resultat	6	1.061.929	4.718.642

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Grunde og bygninger		93.481.296	94.706.544
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.355.871	7.050.264
Indretning af lejede lokaler		66.139	0
Materielle anlægsaktiver	7	99.903.306	101.756.808
Anlægsaktiver		99.903.306	101.756.808
Varer under fremstilling		30.000	30.000
Fremstillede varer og handelsvarer		67.315.755	62.591.151
Varebeholdninger		67.345.755	62.621.151
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.946.175	19.089.381
Andre tilgodehavender		5.574.501	4.231.961
Tilgodehavende selskabsskat		234.725	715.574
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		33.347	0
Periodeafgrænsningsposter	8	782.528	827.061
Tilgodehavender		29.571.276	24.863.977
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.631.939	14.269.667
Værdipapirer og kapitalandele		11.631.939	14.269.667
Likvide beholdninger		566.900	544.807
Omsætningsaktiver		109.115.870	102.299.602
Aktiver		209.019.176	204.056.410

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		33.043.534	32.723.804
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		33.443.534	33.123.804
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		81.293.473	83.148.864
Egenkapital		114.737.007	116.272.668
Udskudt skat	9	11.123.000	10.834.000
Hensatte forpligtelser		11.123.000	10.834.000
Gæld til realkreditinstitutter		22.132.073	23.480.878
Bankgæld		2.679.249	3.032.725
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	46.631
Langfristede gældsforpligtelser	10	24.811.322	26.560.234
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	1.706.614	1.699.026
Finansielle leasingforpligtelser		0	544.264
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		31.301.973	26.252.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.941.134	14.633.052
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.899.204	1.599.430
Anden gæld	11	6.343.947	5.551.762
Periodeafgrænsningsposter	12	154.975	109.506
Kortfristede gældsforpligtelser		58.347.847	50.389.508
Gældsforpligtelser		83.159.169	76.949.742
Passiver		209.019.176	204.056.410
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Transaktioner med nærtstående parter	17		
Dattervirksomheder	18		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	200.000	32.723.804	200.000	83.148.864
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(200.000)	(2.397.590)
Årets resultat	0	319.730	200.000	542.199
Egenkapital ultimo	200.000	33.043.534	200.000	81.293.473
				I alt kr.
Egenkapital primo				116.272.668
Udbetalt ordinært udbytte				(2.597.590)
Årets resultat				1.061.929
Egenkapital ultimo				114.737.007

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Driftsresultat		4.935.281	4.311.932
Af- og nedskrivninger		3.049.204	2.900.856
Ændringer i arbejdskapital	13	(6.978.159)	5.016.109
Pengestrømme vedrørende primær drift		1.006.326	12.228.897
Modtagne finansielle indtægter		837.815	615.452
Betalte finansielle omkostninger		(4.073.756)	(1.638.699)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		99.091	(269.673)
Pengestrømme vedrørende drift		(2.130.524)	10.935.977
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(2.537.166)	(3.558.847)
Salg af materielle anlægsaktiver		1.581.602	138.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		(955.564)	(3.420.847)
Afdrag på lån mv.		(1.741.324)	(2.569.095)
Udbetalt udbytte		(200.000)	(200.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(1.941.324)	(2.769.095)
Ændring i likvider		(5.027.412)	4.746.035
Likvider primo		(25.707.661)	(30.453.696)
Likvider ultimo		(30.735.073)	(25.707.661)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		566.900	544.807
Kortfristet gæld til banker		(31.301.973)	(26.252.468)
Likvider ultimo		(30.735.073)	(25.707.661)

Koncernens noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	31.035.535	29.862.398
Pensioner	2.452.564	2.842.678
Andre omkostninger til social sikring	820.723	715.048
Andre personaleomkostninger	78.863	99.648
	34.387.685	33.519.772
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	79	78
	2018 kr.	2017 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	3.044.572	2.887.592
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	264.998	0
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(260.546)	13.264
	3.049.024	2.900.856
	2018 kr.	2017 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	801.843	767.261
Valutakursreguleringer	23.872	0
Dagsværdireguleringer	0	2.627.326
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	691	719
Øvrige finansielle indtægter	11.409	13.472
	837.815	3.408.778
	2018 kr.	2017 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.193.918	1.469.910
Valutakursreguleringer	300	469
Dagsværdireguleringer	2.611.829	0
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	22	10
Øvrige finansielle omkostninger	267.687	168.310
	4.073.756	1.638.699

Koncernens noter

	2018 kr.	2017 kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	324.279	235.752
Ændring af udskudt skat	289.000	1.088.346
Regulering vedrørende tidligere år	24.132	39.272
	637.411	1.363.370

	2018 kr.	2017 kr.
6. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	138.695	0
Overført resultat	181.035	1.026.140
Minoritetsinteressers andel af resultatet	542.199	3.492.502
	1.061.929	4.718.642

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
7. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	65.704.493	27.743.154	0
Tilgange	264.998	2.203.614	68.554
Afgange	(1.108.040)	(3.625.222)	0
Kostpris ultimo	64.861.451	26.321.546	68.554
Opskrivninger primo	45.821.305	0	0
Opskrivninger ultimo	45.821.305	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(16.819.254)	(20.692.890)	0
Årets afskrivninger	(1.225.248)	(1.816.909)	(2.415)
Tilbageførsel ved afgang	843.042	2.544.124	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(17.201.460)	(19.965.675)	(2.415)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	93.481.296	6.355.871	66.139
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	57.476.734	-	-

8. Periodeafgrænsningsposter

Posten består hovedsagligt af forudbetalinger til sundhedsforsikring, fælles IT mv.

Koncernens noter

	2018 kr.	2017 kr.
9. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	11.083.000	10.826.000
Tilgodehavender	79.000	0
Gældsforpligtelser	(39.000)	8.000
	11.123.000	10.834.000

Bevægelser i året

Primo	10.834.000
Indregnet i resultatopgørelsen	289.000
Ultimo	11.123.000

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.348.614	1.344.026	22.132.073	18.042.362
Bankgæld	358.000	355.000	2.679.249	1.297.688
	1.706.614	1.699.026	24.811.322	19.340.050

	2018 kr.	2017 kr.
11. Anden gæld		
Moms og afgifter	160.117	138.283
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	611.460	490.344
Feriepengeforpligtelser	2.852.602	2.731.091
Anden gæld i øvrigt	2.719.768	2.192.044
	6.343.947	5.551.762

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører udstedte gavekort.

	2018 kr.	2017 kr.
13. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(4.724.604)	(1.061.850)
Ændring i tilgodehavender	(5.154.801)	3.404.813
Ændring i leverandørgæld mv.	2.901.246	2.673.146
	(6.978.159)	5.016.109

Koncernens noter

	2018 kr.	2017 kr.
14. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	183.645	71.820
	2018 kr.	2017 kr.
15. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	4.866.825	4.861.275
Eventualforpligtelser i alt	4.866.825	4.861.275

Der er stillet arbejdsgaranti på 1.866 t.kr. og betalingsgaranti over for indkøbsforening på 3.000 t.kr.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter matr. Nr. 11 gæ Gjesing By, Bryndum m.fl.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 76.883.468 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret aktier med en bogført værdi på 11.631.939 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 4.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.945 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der deponeret virksomhedspant (tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, varebeholdninger, driftsmateriel og inventar samt goodwill) på nom. 8.800 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi udgør 16.073 t.kr. pr. 31.12.2018.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der afgivet transport i tilgodehavende hos XL-Byg a.m.b.a. Den regnskabsmæssige værdi udgør 1.185 t.kr. pr. 31.12.2018.

17. Transaktioner med nærtstående parter

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

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
18. Dattervirk- somheder			
J. V. Steffensens Bygningsartikler A/S	Esbjerg	A/S	20,1

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Bruttotab		(10.938)	(24.125)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		138.695	865.372
Andre finansielle indtægter	2	602.180	583.617
Andre finansielle omkostninger	3	(103.015)	(97.169)
Resultat før skat		626.922	1.327.695
Skat af årets resultat	4	(107.192)	(101.555)
Årets resultat	5	519.730	1.226.140

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.692.513	20.156.228
Finansielle anlægsaktiver	6	19.692.513	20.156.228
Anlægsaktiver		19.692.513	20.156.228
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.234.113	14.787.806
Tilgodehavende selskabsskat		416.000	800.000
Tilgodehavender		16.650.113	15.587.806
Omsætningsaktiver		16.650.113	15.587.806
Aktiver		36.342.626	35.744.034

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.658.738	6.520.043
Overført overskud eller underskud		26.384.810	26.203.775
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital		33.443.548	33.123.818
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.750.189	1.390.713
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.021.626	1.107.948
Skyldige sambeskatningsbidrag		107.263	101.555
Anden gæld		20.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.899.078	2.620.216
Gældsforpligtelser		2.899.078	2.620.216
Passiver		36.342.626	35.744.034
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	8		
Transaktioner med nærtstående parter	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	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	200.000	6.520.043	26.203.775	200.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(200.000)
Årets resultat	0	138.695	181.035	200.000
Egenkapital ultimo	200.000	6.658.738	26.384.810	200.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				33.123.818
Udbetalt ordinært udbytte				(200.000)
Årets resultat				519.730
Egenkapital ultimo				33.443.548

Modervirksomhedens noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	601.489	582.898
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	691	719
	602.180	583.617
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	67.315	53.489
Renteomkostninger i øvrigt	35.678	43.670
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	22	10
	103.015	97.169
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	107.263	101.555
Regulering vedrørende tidligere år	(71)	0
	107.192	101.555
	2018	2017
	kr.	kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	138.695	865.372
Overført resultat	181.035	160.768
	519.730	1.226.140

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	13.636.185
Kostpris ultimo	13.636.185
Opskrivninger primo	6.520.043
Andel af årets resultat	138.695
Udbytte	(602.410)
Opskrivninger ultimo	6.056.328
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.692.513

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
A-anparter	10.000	1	10.000
B-anparter	190.000	1	190.000
	200.000		200.000

	2018 kr.	2017 kr.
8. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	4.866.825	4.861.275
Eventualforpligtelser i alt	4.866.825	4.861.275

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

9. Transaktioner med nærtstående parter

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelse af lagre af færdigvarer. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

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 anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

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.

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

Balance

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. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Opskrivning på ejendommen sker på grundlag af regelmæssig vurderinger af dagsværdien. Der er senest indhentet en ekstern vurdering den 29.11.2018.

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

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 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.

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

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

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

Gæld til realkreditinstitutter

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

Leasingforpligtelser

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

Operationelle leasingaftaler

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

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