

Steff Holding II ApS

Åskrænten 35
6710 Esbjerg V
CVR-nr. 29841136

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.04.2018

Dirigent

Navn: Verner Lybecker Steffensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	8
Koncernens balance pr. 31.12.2017	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	18
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	24

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Steff Holding II ApS

Åskrænten 35

6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 29841136

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Verner Lybecker Steffensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20.04.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Esbjerg, den 20.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jannick Kjersgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29440

Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	40.733	28.617	31.789	30.666	31.269
Driftsresultat	4.312	527	2.863	2.406	2.781
Resultat af finansielle poster	1.770	(831)	3.979	1.813	348
Årets resultat	4.719	554	5.521	4.030	2.672
Samlede aktiver	204.056	202.825	180.956	168.174	168.110
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.559	5.211	6.561	2.384	2.494
Egenkapital	116.273	111.754	118.483	115.860	113.964
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 (%)	2,5	0,3	1,9	1,6	1,9
Finansiell gearing	0,5	0,6	0,3	0,3	0,3
Egenkapitalens forrentning (%)	4,1	0,5	4,7	3,5	2,3
Soliditetsgrad %	16,2	15,8	17,6	18,2	17,6

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Det afkast, som virksomheden genererer af investorernes midler.
Finansiell gearing	$\frac{\text{Nettorentebærende gæld}}{\text{Egenkapital}}$	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 2018 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 2017

Bruttofortjeneste		40.732.561	28.616.873
Personaleomkostninger	1	(33.519.772)	(25.464.972)
Af- og nedskrivninger	2	(2.900.856)	(2.624.551)
Driftsresultat		4.311.933	527.350
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	3.862.809
Andre finansielle indtægter	3	3.408.778	759.012
Andre finansielle omkostninger	4	(1.638.699)	(5.452.940)
Resultat før skat		6.082.012	(303.769)
Skat af årets resultat	5	(1.363.370)	857.328
Årets resultat	6	4.718.642	553.559

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Grunde og bygninger		94.706.544	95.528.378
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.050.264	5.708.439
Materielle anlægsaktiver	7	101.756.808	101.236.817
Anlægsaktiver		101.756.808	101.236.817
Varer under fremstilling		30.000	30.000
Fremstillede varer og handelsvarer		62.591.151	61.529.301
Varebeholdninger		62.621.151	61.559.301
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.089.381	20.586.637
Andre tilgodehavender		4.231.961	6.727.077
Tilgodehavende selskabsskat		715.574	720.925
Periodeafgrænsningsposter	8	827.061	239.502
Tilgodehavender		24.863.977	28.274.141
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.269.667	11.476.341
Værdipapirer og kapitalandele		14.269.667	11.476.341
Likvide beholdninger		544.807	278.156
Omsætningsaktiver		102.299.602	101.587.939
Aktiver		204.056.410	202.824.756

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		32.723.804	31.697.678
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		33.123.804	32.097.678
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		83.148.864	79.656.348
Egenkapital		116.272.668	111.754.026
Udskudt skat	9	10.834.000	9.745.654
Hensatte forpligtelser		10.834.000	9.745.654
Gæld til realkreditinstitutter		23.480.878	24.828.455
Bankgæld		3.032.725	4.025.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		46.631	46.631
Langfristede gældsforpligtelser	10	26.560.234	28.900.086
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	1.699.026	1.928.269
Finansielle leasingforpligtelser		544.264	531.126
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		26.252.468	30.731.852
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.633.052	7.427.599
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.599.430	5.311.194
Anden gæld	11	5.551.762	6.423.846
Periodeafgrænsningsposter	12	109.506	69.604
Kortfristede gældsforpligtelser		50.389.508	52.424.990
Gældsforpligtelser		76.949.742	81.325.076
Passiver		204.056.410	202.824.756
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Transaktioner med nærtstående parter	17		
Dattervirksomheder	18		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	200.000	31.697.678	200.000	79.656.348
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(200.000)	0
Årets resultat	0	1.026.126	200.000	3.492.516
Egenkapital ultimo	200.000	32.723.804	200.000	83.148.864
				I alt kr.
Egenkapital primo				111.754.026
Udbetalt ordinært udbytte				(200.000)
Årets resultat				4.718.642
Egenkapital ultimo				116.272.668

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Driftsresultat		4.311.932	527.350
Af- og nedskrivninger		2.900.856	2.624.551
Ændringer i arbejdskapital	13	5.016.109	2.762.275
Pengestrømme vedrørende primær drift		12.228.897	5.914.176
Modtagne finansielle indtægter		615.452	759.012
Betalte finansielle omkostninger		(1.638.699)	(1.328.084)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(269.673)	(2.006.404)
Pengestrømme vedrørende drift		10.935.977	3.338.700
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(3.558.847)	(5.211.223)
Salg af materielle anlægsaktiver		138.000	621.897
Køb af virksomheder		0	(8.043.192)
Andre pengestrømme vedrørende investeringer		0	(55.000)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(3.420.847)	(12.687.518)
Optagelse af lån		0	9.743.000
Afdrag på lån mv.		(2.569.095)	(998.323)
Udbetalt udbytte		(200.000)	(10.161.927)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(2.769.095)	(1.417.250)
Ændring i likvider		4.746.035	(10.766.068)
Likvider primo		(30.453.696)	(19.687.628)
Likvider ultimo		(25.707.661)	(30.453.696)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		544.807	278.156
Kortfristet gæld til banker		(26.252.468)	(30.731.852)
Likvider ultimo		(25.707.661)	(30.453.696)

Koncernens noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	29.862.398	23.030.332
Pensioner	2.842.678	1.900.003
Andre omkostninger til social sikring	715.048	534.637
Andre personaleomkostninger	99.648	0
	33.519.772	25.464.972
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	78	56
	2017 kr.	2016 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.887.592	2.499.646
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	13.264	124.905
	2.900.856	2.624.551
	2017 kr.	2016 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	767.261	759.012
Dagsværdireguleringer	2.627.326	0
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	719	0
Øvrige finansielle indtægter	13.472	0
	3.408.778	759.012
	2017 kr.	2016 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.469.910	1.060.604
Valutakursreguleringer	469	0
Dagsværdireguleringer	0	4.124.856
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	10	46.079
Øvrige finansielle omkostninger	168.310	221.401
	1.638.699	5.452.940

Koncernens noter

	2017 kr.	2016 kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	235.752	62.018
Ændring af udskudt skat	1.088.346	(919.346)
Regulering vedrørende tidligere år	39.272	0
	1.363.370	(857.328)
6. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	1.026.140	186.375
Minoritetsinteressers andel af resultatet	3.492.502	167.184
	4.718.642	553.559
	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	65.325.337	25.108.263
Tilgange	379.156	3.179.691
Afgange	0	(544.800)
Kostpris ultimo	65.704.493	27.743.154
Opskrivninger primo	45.821.305	0
Opskrivninger ultimo	45.821.305	0
Af- og nedskrivninger primo	(15.618.264)	(19.399.824)
Årets afskrivninger	(1.200.990)	(1.686.602)
Tilbageførsel ved afgang	0	393.536
Af- og nedskrivninger ultimo	(16.819.254)	(20.692.890)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	94.706.544	7.050.264
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	57.476.734	-
Ikke-ejede aktiver	-	782.644

8. Periodeafgrænsningsposter

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

Koncernens noter

	2017	2016
	kr.	kr.
9. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	10.826.000	10.688.000
Gældsforpligtelser	8.000	(44.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(898.346)
	10.834.000	9.745.654

Bevægelser i året

Primo	9.745.654
Indregnet i resultatopgørelsen	1.088.346
Ultimo	10.834.000

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.344.026	1.326.269	23.480.878	18.042.362
Bankgæld	355.000	450.000	3.032.725	1.297.688
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	152.000	46.631	0
	1.699.026	1.928.269	26.560.234	19.340.050

	2017	2016
	kr.	kr.
11. Anden gæld		
Moms og afgifter	138.283	210.648
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	490.344	527.614
Feriepengeforpligtelser	2.731.091	2.844.920
Anden gæld i øvrigt	2.192.044	2.840.664
	5.551.762	6.423.846

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører udstedte gavekort.

	2017	2016
	kr.	kr.
13. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(1.061.850)	(3.312.578)
Ændring i tilgodehavender	3.404.813	(4.414.390)
Ændring i leverandørgæld mv.	2.673.146	10.489.243
	5.016.109	2.762.275

Koncernens noter

	2017	2016
	kr.	kr.
14. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	71.820	189.700
	2017	2016
	kr.	kr.
15. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	4.861.275	1.858.575
Eventualforpligtelser i alt	4.861.275	1.858.575

Der er stillet arbejdsgaranti på 1.861 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 78.108.799 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret aktier med en bogført værdi på 13.836.521 kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.041 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. 31.12.2017.

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. 31.12.2017.

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 markedsvilkår.

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

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Bruttotab		(24.125)	(9.375)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		865.372	42.006
Andre finansielle indtægter	2	583.617	592.275
Andre finansielle omkostninger	3	(97.169)	(140.827)
Resultat før skat		1.327.695	484.079
Skat af årets resultat	4	(101.555)	(97.704)
Årets resultat	5	1.226.140	386.375

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.156.228	19.290.856
Finansielle anlægsaktiver	6	20.156.228	19.290.856
Anlægsaktiver		20.156.228	19.290.856
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.787.806	18.021.348
Tilgodehavende selskabsskat		800.000	614.000
Tilgodehavender		15.587.806	18.635.348
Omsætningsaktiver		15.587.806	18.635.348
Aktiver		35.744.034	37.926.204

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.520.043	5.654.671
Overført overskud eller underskud		26.203.775	26.043.007
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital		33.123.818	32.097.678
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.390.713	1.322.495
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.107.948	4.388.327
Skyldige sambeskatningsbidrag		101.555	97.704
Anden gæld		20.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.620.216	5.828.526
Gældsforpligtelser		2.620.216	5.828.526
Passiver		35.744.034	37.926.204
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	8		
Transaktioner med nærtstående parter	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	200.000	5.654.671	26.043.007	200.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(200.000)
Årets resultat	0	865.372	160.768	200.000
Egenkapital ultimo	200.000	6.520.043	26.203.775	200.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				32.097.678
Udbetalt ordinært udbytte				(200.000)
Årets resultat				1.226.140
Egenkapital ultimo				33.123.818

Modervirksomhedens noter

	2017	2016
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2017 kr.	2016 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	582.898	592.275
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	719	0
	583.617	592.275
	2017 kr.	2016 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	53.489	50.865
Renteomkostninger i øvrigt	43.670	87.927
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	10	2.035
	97.169	140.827
	2017 kr.	2016 kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	101.555	97.704
	101.555	97.704
	2017 kr.	2016 kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	865.372	(2.486.081)
Overført resultat	160.768	2.672.456
	1.226.140	386.375

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	13.636.185
Kostpris ultimo	13.636.185
Opskrivninger primo	5.654.671
Andel af årets resultat	865.372
Opskrivninger ultimo	6.520.043
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.156.228

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

	2017 kr.	2016 kr.
8. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	4.861.275	1.858.575
Eventualforpligtelser i alt	4.861.275	1.858.575

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 forøgelser 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 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 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 dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabs-skat 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 leasingydelser.

Opskrivning på ejendommen sker på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien. Der er senest indhentet en ekstern vurdering den 22.12.2014.

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 nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Tilgodehavender

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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 leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.