

## **Krobi Holding ApS**

Samsøvej 34  
8382 Hinnerup  
CVR-nr. 30194683

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Jacob Holmen

# 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	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	15
Koncernens noter	16
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

Krobi Holding ApS  
Samsøvej 34  
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 30194683  
Stiftet: 10.01.2007  
Hjemsted: Favrskov  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

## Bestyrelse

Mogens Birkebæk, formand  
Danny Kromanne  
Heinz Lehner Birk

## Direktion

Danny Kromanne

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Krobi 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.

Hinnerup, den 25.05.2018

### Direktion

Danny Kromanne

### Bestyrelse

Mogens Birkebæk  
formand

Danny Kromanne

Heinz Lehner Birk

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Krobi Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Krobi 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.

Aarhus, den 25.05.2018

### **Deloitte**

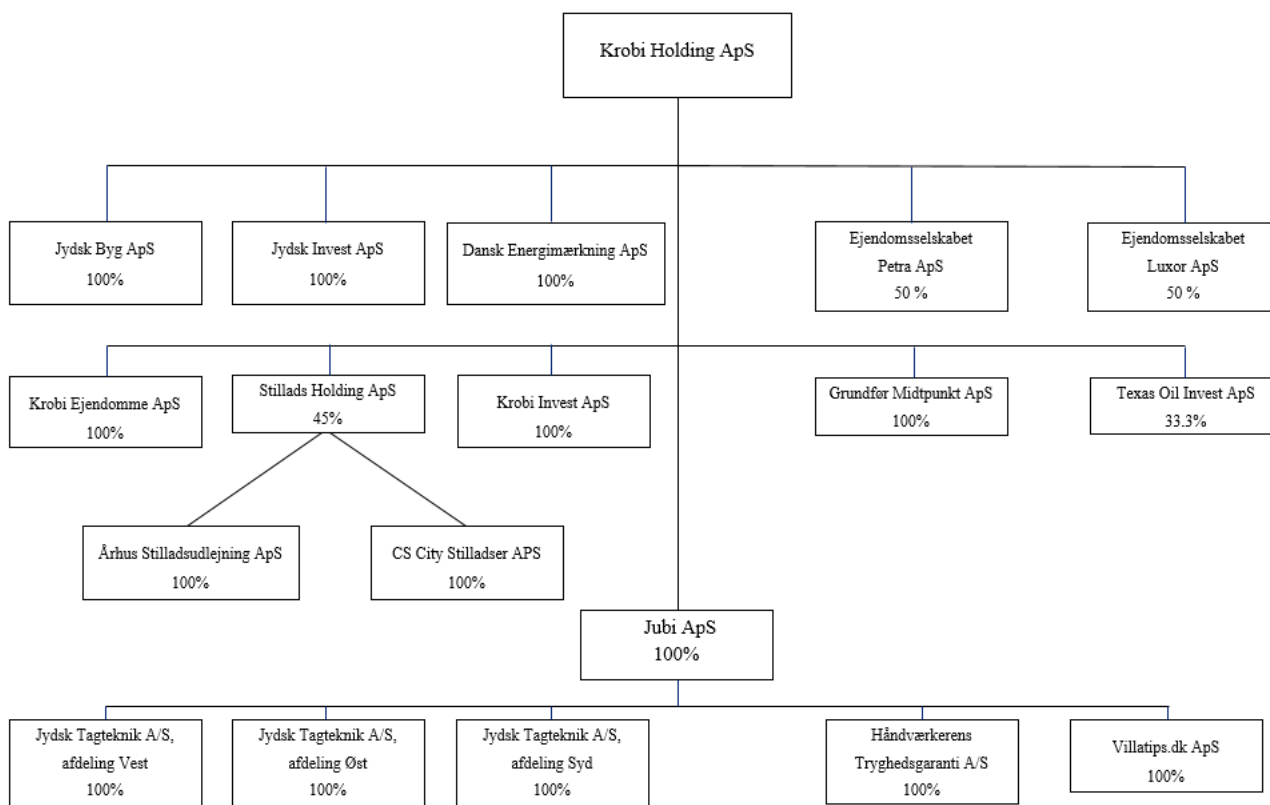
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34506

## Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	99.192	88.466	97.091	77.724	58.630
Driftsresultat	20.859	37.338	38.462	27.340	17.917
Resultat af finansielle poster	(494)	1.360	(36)	(6.113)	(5.081)
Årets resultat	15.605	30.861	30.289	15.571	9.383
Samlede aktiver	252.872	271.752	230.080	224.989	214.148
Investeringer i materielle anlægsaktiver	13.882	17.135	11.136	3.561	2.696
Egenkapital inkl. minoriteter	82.860	81.462	48.934	29.468	13.450
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	19,0	47,3	77,3	72,6	69,8
Soliditetsgrad (%)	32,8	30,0	21,3	13,1	6,3

## Koncernoversigt





# Ledelsesberetning

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

Koncernens aktiviteter kan inddeles i følgende hovedområder:

- Levering af tagløsninger i hele Danmark gennem 3 datterselskaber i Hinnerup, Greve og Kolding.
- Renovering og udlejning af beboelses- og erhvervsejendomme.
- Investering i børsnoterede værdipapirer og pantebreve.
- Investering i porteføljevirkksomheder (ejerandele 10-50%) inden for ejendomme, byggeri og investeringer.
- Udlejning af stilladsmateriel.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 15.605 t.kr. mod 30.861 t.kr. i 2016. Årets driftsresultat udgør 20.859 t.kr. mod 37.338 t.kr. i 2016. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende set i lyset af at der i regnskabsåret er investeret kraftigt i salg, markedsføring og IT, hvilket medfører en god ordrebeholdning ved indgangen af 2018.

På koncernens hovedområde har Jydsk Tagteknik-selskaberne samlet leveret et resultat før skat på 9.534 t.kr. mod 14.820 t.kr. i 2016.

Koncernens pengestrømme er i 2017 igen positivt, hvor pengestrømme vedrørende driften positivt udviser 13.567 t.kr. mod 20.653 t.kr. i 2016.

I koncernens to største ejendomsselskaber, Krobi Ejendomme ApS og Krobi Invest ApS er driften forbedret i forhold til 2016, hvorfor der ses et resultat før skat på 9.727 t.kr. mod 21.588 t.kr. i 2016, heraf udgør dagsværdireguleringer vedrørende investeringsejendomme 4.208 t.kr. mod 17.487 t.kr. i 2016.

30 % af anparterne i Stillads Holding 07 ApS er pr. 31.12.2017 solgt, hvorfor ejerandelen pr. 31.12.2017 udgør 45 %. Årets resultat er således indeholdt i det konsoliderede resultat.

## Forventet udvikling

Koncernen forventer et forbedret resultat for 2018 i niveauet 3-5 mio. kr.

## Særlige risici

### Generelle risici

Koncernens væsentligste driftsrisici er knyttet til fokus på byggeri, ejendomme og investeringer. Dette medfører, at koncernen er følsom over for udsving i de generelle økonomiske konjunkturer.

## Ledelsesberetning

### ***Finansielle risici***

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Koncernens politik er ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således mod allerede påtagne finansielle risici.

### ***Renterisici***

Koncernens rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvide midler, er i årets løb faldet fra 119 mio.kr. til 103 mio

### **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>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>99.191.897</b>	<b>88.466.406</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.207.953	17.486.893
Personaleomkostninger	1	(74.742.601)	(62.956.937)
Af- og nedskrivninger		(7.797.780)	(5.658.162)
<b>Driftsresultat</b>		<b>20.859.469</b>	<b>37.338.200</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		262.396	3.399.313
Andre finansielle indtægter		4.949.307	3.540.387
Andre finansielle omkostninger		(5.706.153)	(5.579.260)
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.365.019</b>	<b>38.698.640</b>
Skat af årets resultat	2	(4.760.267)	(7.838.124)
<b>Årets resultat</b>	3	<b>15.604.752</b>	<b>30.860.516</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Goodwill		5.847.559	9.526.244
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>5.847.559</b>	<b>9.526.244</b>
Investeringsejendomme		182.803.518	182.189.351
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.452.344	29.457.895
Indretning af lejede lokaler		604.725	223.035
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>188.860.587</b>	<b>211.870.281</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		9.425.181	5.304.364
Deposita		450.062	262.848
Andre tilgodehavender		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>9.875.243</b>	<b>5.567.212</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>204.583.389</b>	<b>226.963.737</b>
Råvarer og hjælpematerialer		2.171.758	1.836.408
Aktiver bestemt for salg		7.871.002	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>10.042.760</b>	<b>1.836.408</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.156.753	18.377.454
Igangværende arbejder for fremmed regning		1.244.969	5.722.983
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		68.612	52.413
Andre tilgodehavender		5.418.032	5.608.690
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		205.668	0
Periodeafgrænsningsposter		734.180	1.035.337
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.828.214</b>	<b>30.796.877</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.807.789	11.814.159
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>14.807.789</b>	<b>11.814.159</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>610.266</b>	<b>340.327</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>48.289.029</b>	<b>44.787.771</b>
<b>Aktiver</b>		<b>252.872.418</b>	<b>271.751.508</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 opskrivninger		4.097.730	4.621.500
Overført overskud eller underskud		78.637.103	73.946.166
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>82.859.833</b>	<b>78.692.666</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>0</b>	<b>2.769.804</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>82.859.833</b>	<b>81.462.470</b>
Udskudt skat		9.810.097	12.226.850
Andre hensatte forpligtelser		328.945	251.831
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		0	2.241.250
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.139.042</b>	<b>14.719.931</b>
Gæld til realkreditinstitutter		99.677.560	103.054.091
Finansielle leasingforpligtelser		0	4.768.593
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>99.677.560</b>	<b>107.822.684</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	3.971.771	5.683.217
Bankgæld		14.648.925	17.983.729
Deposita		2.595.271	2.335.782
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.643.573	1.200.638
Igangværende arbejder for fremmed regning		4.710.154	6.623.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.812.026	8.284.759
Gæld til associerede virksomheder		156.105	0
Skyldig selskabsskat		669.500	2.076.469
Skyldige sambeskatningsbidrag		522.998	0
Anden gæld		24.465.660	23.558.597
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>60.195.983</b>	<b>67.746.423</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>159.873.543</b>	<b>175.569.107</b>
<b>Passiver</b>		<b>252.872.418</b>	<b>271.751.508</b>
Associerede virksomheder	7		
Finansielle instrumenter	10		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	125.000	4.621.500	73.946.166	0
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(12.000.000)
Årets opskrivninger	0	(523.770)	0	0
Værdireguleringer	0	0	1.581.839	0
Årets resultat	0	0	3.109.098	12.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.097.730</b>	<b>78.637.103</b>	<b>0</b>
			Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			2.769.804	81.462.470
Effekt af virksomhedssalg o.l.			(3.265.458)	(3.265.458)
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(12.000.000)
Årets opskrivninger			0	(523.770)
Værdireguleringer			0	1.581.839
Årets resultat			495.654	15.604.752
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>0</b>	<b>82.859.833</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Driftsresultat		20.859.469	37.338.200
Af- og nedskrivninger		7.797.780	5.658.162
Andre hensatte forpligtelser		77.114	(61.833)
Ændringer i arbejdskapital	9	(1.652.240)	(1.086.499)
Øvrige reguleringer		(8.273.662)	(17.486.403)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>18.808.461</b>	<b>24.361.627</b>
Modtagne finansielle indtægter		4.949.307	3.540.387
Betalte finansielle omkostninger		(5.706.153)	(5.579.260)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(4.484.345)	(1.670.223)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>13.567.270</b>	<b>20.652.531</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(13.882.065)	(17.134.907)
Salg af materielle anlægsaktiver		32.325.390	20.778
Køb af finansielle anlægsaktiver		(6.549.282)	(2.302.398)
Salg af finansielle anlægsaktiver		0	4.506.489
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>11.894.043</b>	<b>(14.910.038)</b>
Afdrag på lån mv.		(9.856.570)	(525.580)
Udbetalt udbytte		(12.000.000)	(6.000.000)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(21.856.570)</b>	<b>(6.525.580)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>3.604.743</b>	<b>(783.087)</b>
Likvider primo		(17.643.402)	(16.860.315)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(14.038.659)</b>	<b>(17.643.402)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		610.266	340.327
Kortfristet gæld til banker		(14.648.925)	(17.983.729)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(14.038.659)</b>	<b>(17.643.402)</b>



## Koncernens noter

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	62.977.369	52.950.671
Pensioner	7.820.034	6.578.000
Andre omkostninger til social sikring	1.762.825	1.554.230
Andre personaleomkostninger	2.182.373	1.874.036
	<b>74.742.601</b>	<b>62.956.937</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>158</b>	<b>146</b>
	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2016</b> <b>kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	954.302	1.113.967
	<b>954.302</b>	<b>1.113.967</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	7.536.034	3.429.841
Ændring af udskudt skat	(2.416.753)	4.410.418
Regulering vedrørende tidligere år	(265.329)	(2.135)
Refusion i sambeskatning	(93.685)	0
	<b>4.760.267</b>	<b>7.838.124</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	12.000.000	6.000.000
Overført resultat	3.109.098	24.490.104
Minoritetsinteressers andel af resultatet	495.654	370.412
	<b>15.604.752</b>	<b>30.860.516</b>

## Koncernens noter

			<b>Goodwill kr.</b>
<b>4. Immaterielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo			19.724.410
Afgange			(3.776.530)
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>15.947.880</b>
Af- og nedskrivninger primo			(10.198.166)
Årets afskrivninger			(1.783.615)
Tilbageførsel ved afgang			1.881.460
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<b>(10.100.321)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>5.847.559</b>
	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	149.526.273	44.413.186	1.095.222
Overførsler	(11.334.128)	0	0
Tilgange	5.432.565	8.012.953	436.547
Afgange	0	(38.739.568)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>143.624.710</b>	<b>13.686.571</b>	<b>1.531.769</b>
Opskrivninger primo	0	7.900.000	0
Årets opskrivninger	0	(671.500)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(7.228.500)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(22.855.291)	(872.187)
Årets afskrivninger	0	(3.726.146)	(54.857)
Tilbageførsel ved afgang	0	18.347.210	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(8.234.227)</b>	<b>(927.044)</b>
Dagsværdireguleringer primo	34.970.855	0	0
Årets dagsværdireguleringer	4.207.953	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>39.178.808</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>182.803.518</b>	<b>5.452.344</b>	<b>604.725</b>

## Koncernens noter

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme er 4,85% pr. 31.12.2017 (4,85% pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,35 mio kr.

Følgende væsentlige forudsætninger for opgørelse af dagsværdien er fastlagt:

- Boligejendomme i Aarhus 3,75 % (31.12.2016: 3,75%)
  - 1.431 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 1.426 kr.
- Erhvervsejendomme i Hinnerup, Kolding og Greve 5,00-7,50% (31.12.2016: 5,00%-7,50%)
  - 3.001 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 1.042 kr.
- Boligejendomme Aalborg og Nørresundby 4,50-4,75 % (31.12.2016: 4,75 %)
  - 4.781 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 1.089 kr.
- Boligejendomme Hinnerup 4,5% (31.12.2016: 5,6%)
  - 353 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 1.005 kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Deposita kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	7.619.601	262.848	144.747
Overførsler	495.000	0	0
Tilgange	0	187.214	0
Afgange	0	0	(144.747)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.114.601</b>	<b>450.062</b>	<b>0</b>
Overførsler	826.335	0	0
Egenkapitalreguleringer	221.849	0	0
Andel af årets resultat	262.396	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.310.580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(2.315.237)	0	0
Overførsler	2.315.237	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.425.181</b>	<b>450.062</b>	<b>0</b>

## Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>
<b>7. Associerede virksomheder</b>		
Stillads Holding 07 ApS	Aarhus	45,0
Ejendomsselskabet Luxor ApS	Aarhus	50,0
Ejendomsselskabet Petra ApS	Aarhus	50,0
Texas Oil Invest ApS	Aarhus	33,3

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.971.771	2.418.953	99.677.560	78.157.406
Finansielle leasingforpligtelser	0	3.264.264	0	0
	<b>3.971.771</b>	<b>5.683.217</b>	<b>99.677.560</b>	<b>78.157.406</b>

	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
<b>9. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	(8.206.352)	(42.400)
Ændring i tilgodehavender	8.174.331	(2.008.235)
Ændring i leverandørgæld mv.	(1.620.219)	964.136
	<b>(1.652.240)</b>	<b>(1.086.499)</b>

Koncernen har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps, hvor selskabet betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Renteswaps afdækker renterisikoen på 10% af restgælden pr. 31.12.2017. Renteswaps har udløb 28.03.2018 og dagsværdien udgør (123) t.kr. pr. 31.12.2017 mod (1.195) t.kr. pr. 31.12.2016. Dagsværdien er indregnet i regnskabsposten Anden gæld.

	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
<b>11. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	<b>3.992.933</b>	<b>2.719.959</b>

## Koncernens noter

	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>12. Eventualforpligtelser</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	609.181	609.181
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>609.181</b>	<b>609.181</b>

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 182.804 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 21.538 t.kr. i ovenstående ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld, 2.279 t.kr., er der stillet sikkerhed i værdipapirdepot, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 7.806 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 6.110 t.kr. med sikkerhed i ejendomme bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 3.529 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der givet sikkerhed i kapitalandele i associerede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør i alt 11.666 t.kr.

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(73.676)</b>	<b>(157.785)</b>
Af- og nedskrivninger		(29.051)	(196.726)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(102.727)</b>	<b>(354.511)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.634.221	28.435.999
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		262.396	3.399.313
Andre finansielle indtægter	2	462.345	470.045
Andre finansielle omkostninger	3	(1.541.098)	(1.837.529)
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.715.137</b>	<b>30.113.317</b>
Skat af årets resultat	4	393.961	376.788
<b>Årets resultat</b>	5	<b>15.109.098</b>	<b>30.490.105</b>

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	29.051
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>29.051</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		72.845.214	74.167.375
Kapitalandele i associerede virksomheder		9.425.181	5.304.364
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>82.270.395</b>	<b>79.471.739</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>82.270.395</b>	<b>79.500.790</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.326.717	14.540.602
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		68.612	52.413
Udskudt skat		40.000	47.000
Andre tilgodehavender		321.986	1.303.616
Tilgodehavende selskabsskat		4.769.445	5.412.683
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.526.760</b>	<b>21.356.314</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.526.760</b>	<b>21.356.314</b>
<b>Aktiver</b>		<b>99.797.155</b>	<b>100.857.104</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		31.643.696	26.484.498
Overført overskud eller underskud		51.091.137	52.083.168
<b>Egenkapital</b>		<b>82.859.833</b>	<b>78.692.666</b>
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder	8	0	2.241.250
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>2.241.250</b>
Bankgæld		652.216	652.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.593.173	11.979.706
Gæld til associerede virksomheder		156.105	0
Skyldig selskabsskat		1.817.535	3.714.189
Anden gæld		9.688.293	3.546.553
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.937.322</b>	<b>19.923.188</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.937.322</b>	<b>19.923.188</b>
<b>Passiver</b>		<b>99.797.155</b>	<b>100.857.104</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		



## 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>Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	26.484.498	52.083.168	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(12.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	1.058.069	0	0
Overført til reserver	0	4.101.129	(4.101.129)	0
Årets resultat	0	0	3.109.098	12.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>31.643.696</b>	<b>51.091.137</b>	<b>0</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				78.692.666
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(12.000.000)
Øvrige egenkapitalposter				1.058.069
Overført til reserver				0
Årets resultat				15.109.098
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>82.859.833</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	440.511	395.470
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	1.947	14.433
Øvrige finansielle indtægter	19.887	60.142
	<b>462.345</b>	<b>470.045</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	718.750	983.318
Renteomkostninger i øvrigt	65.076	96.211
Øvrige finansielle omkostninger	757.272	758.000
	<b>1.541.098</b>	<b>1.837.529</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(266.792)	(350.788)
Ændring af udskudt skat	7.000	(26.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(134.169)	0
	<b>(393.961)</b>	<b>(376.788)</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	12.000.000	6.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	15.308.102
Overført resultat	3.109.098	9.182.003
	<b>15.109.098</b>	<b>30.490.105</b>

## Modervirksomhedens noter

		<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		983.632
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>983.632</b>
Af- og nedskrivninger primo		(954.581)
Årets afskrivninger		(29.051)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(983.632)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>0</b>
	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	45.383.408	7.619.601
Overførsler	(495.000)	495.000
Tilgange	194.941	0
Afgange	(330.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>44.753.349</b>	<b>8.114.601</b>
Opskrivninger primo	28.783.967	0
Overførsler	(5.382.823)	826.335
Egenkapitalreguleringer	820.453	221.849
Andel af årets resultat	17.458.817	262.396
Udbytte	(10.000.000)	0
Tilbageførsel ved afgange	(3.588.549)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>28.091.865</b>	<b>1.310.580</b>
Nedskrivninger primo	0	(2.315.237)
Overførsler	0	2.315.237
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>72.845.214</b>	<b>9.425.181</b>

## Modervirksomhedens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Ejendomsselskabet Petra ApS	Hinnerup	ApS	50,0
Ejendomsselskabet Luxor ApS	Hinnerup	ApS	50,0
Texas Oil Invest A/S	Hinnerup	A/S	33,3
Stillads Holding 07 ApS	Højberg	ApS	45,0

### 8. Hensættelser vedrørende associerede virksomheder

Hensættelsen vedrører hæftelse for associeret virksomhed med negativ egenkapital.

### 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.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor følgende selskabers bankgæld:

- Grundfør Midtpunkt ApS. Bankgæld pr. 31.12.2017 udgør 3.067 t.kr.

Ud over selvskyldnerkaution har selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede virksomheder, kapitalandele i associerede virksomheder samt tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder for selskabets bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 for aktiver stillet til sikkerhed udgør:

- Kapitalandele i tilknyttede, 72.845 t.kr.
- Kapitalandele i associerede virksomheder, 11.666 t.kr.
- Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, 12.327 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

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

### 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter, 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 ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

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

#### Andre driftsindtægter

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

#### 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 anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter m.v.

### 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, gebyrer mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjenningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes

## Anvendt regnskabspraksis

pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

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

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar opskrives løbende til dagsværdi på baggrund af ekstern vurdering.

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	3-10 år

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i både koncernregnskabet og moder-virksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

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

### Tilgodehavender

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

### Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 både noterede og unoterede værdipapirer, 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.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 finansiell omkostning.

### Operationelle leasingaftaler

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

### Andre finansielle forpligtelser

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

### 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.

### Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

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

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.