

Krobi Holding ApS

Samsøvej 34
8382 Hinnerup
CVR-nr. 30194683

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2017

Dirigent

Navn: Jacob Holmen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	10
Koncernens balance pr. 31.12.2016	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	20
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	21
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	23
Modervirksomhedens noter	24
Anvendt regnskabspraksis	27

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Krobi Holding ApS
Samsøvej 34
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 30194683
Stiftet: 10.01.2007
Hjemsted: Favrskov
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 19.05.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 19.05.2017

Deloitte

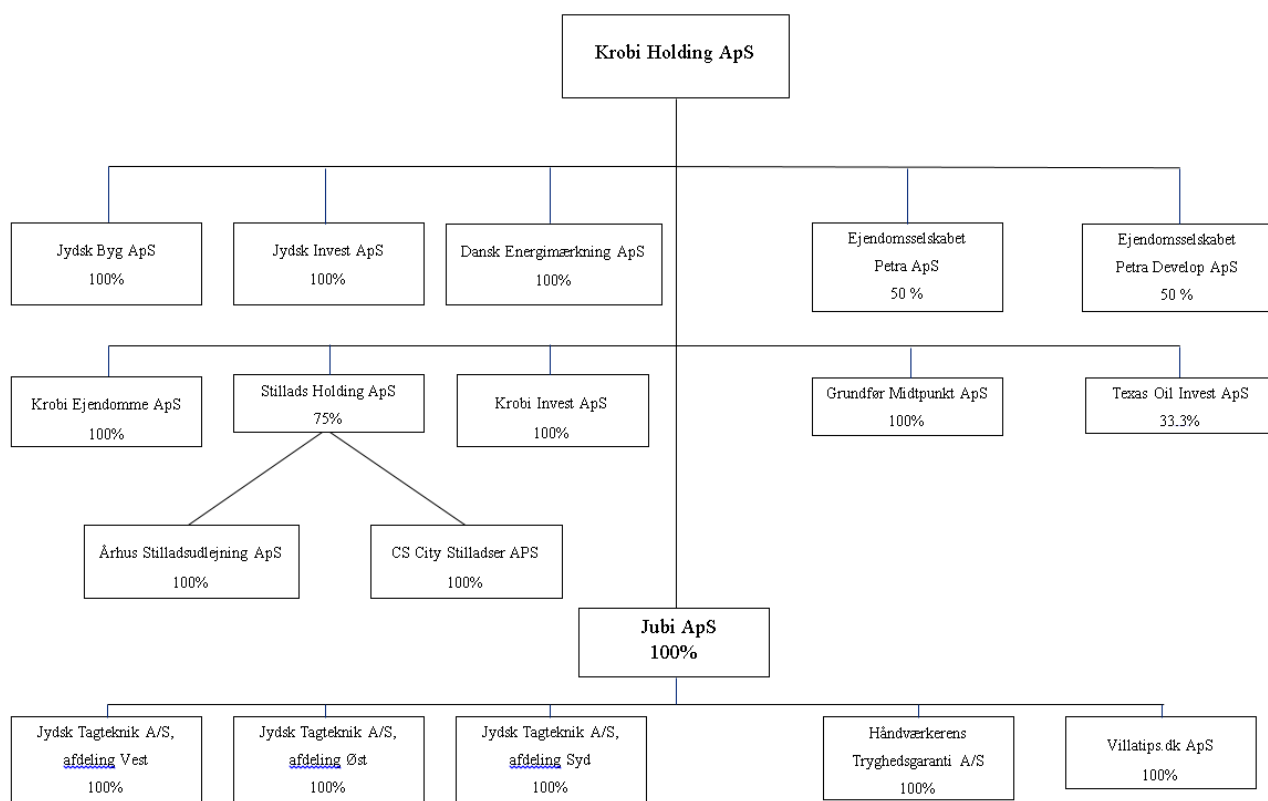
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Lars Svoldgaard Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	88.466	97.091	77.724	58.630	56.947
Driftsresultat	37.338	38.462	27.340	17.917	21.650
Resultat af finansielle poster	1.360	(36)	(6.113)	(5.081)	(8.200)
Årets resultat	30.861	30.289	15.571	9.383	9.789
Samlede aktiver	271.752	230.080	224.989	214.148	218.900
Investeringer i materielle anlægsaktiver	17.135	11.136	3.561	2.696	6.276
Egenkapital inkl. minoriteter	81.462	48.934	29.468	13.450	3.311
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	47,3	77,3	72,6	112,0	-
Soliditetsgrad (%)	30,0	21,3	13,1	6,3	1,5

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
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 30.861 t.kr. mod 29.708 t.kr. i 2015. Årets driftsresultat udgør 37.338 t.kr. mod 38.462 t.kr. i 2015. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

På koncernens hovedområde har Jydsk Tagteknik-selskaberne samlet leveret et resultat før skat på 14.820 t.kr. mod 20.189 t.kr. i 2015. Det reducerede resultat før skat er påvirket af de seneste års effektiviseringer af processer og markedsføring.

Koncernens pengestrømme er i 2016 igen positivt, hvor pengestrømme vedrørende driften positivt udviser 20.653 t.kr. mod 35.073 t.kr. i 2015.

I koncernens to største ejendomsselskaber, Krobi Ejendomme ApS og Krobi Invest ApS er driften forbedret i forhold til 2015, hvorfor der ses et resultat før skat på 21.588 t.kr. mod 15.610 t.kr. i 2015, heraf udgør dagsværdireguleringer vedrørende investeringsejendomme 17.487 t.kr. mod 11.358 t.kr. i 2015.

Stillads Holding 07 ApS, er sammen med sine 100%-ejede dattervirksomheder konsolideret ind i koncernregnskabet. Denne underkoncern er i en positiv udvikling, og har påvirket resultatet positivt med et resultat efter minoritetsinteresser på 1.111 t.kr.

Forventet udvikling

Koncernen forventer et resultat for 2017 på niveau med 2016

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 121 mio.kr. til 119 mio

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttofortjeneste		88.466.406	97.091.217
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		17.486.893	11.358.105
Personaleomkostninger	1	(62.956.937)	(64.184.348)
Af- og nedskrivninger		(5.658.162)	(5.803.438)
Driftsresultat		37.338.200	38.461.536
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.399.313	471.466
Andre finansielle indtægter		3.540.387	5.722.348
Andre finansielle omkostninger		(5.579.260)	(6.229.615)
Resultat før skat		38.698.640	38.425.735
Skat af årets resultat	2	(7.838.124)	(8.137.037)
Årets resultat	3	30.860.516	30.288.698

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Goodwill		9.526.244	11.309.859
Immaterielle anlægsaktiver	4	9.526.244	11.309.859
Investeringsejendomme		182.189.351	156.970.639
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		29.457.895	16.028.902
Indretning af lejede lokaler		223.035	226.487
Materielle anlægsaktiver	5	211.870.281	173.226.028
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.304.364	3.529.659
Deposita		262.848	418.659
Andre tilgodehavender		0	139.903
Finansielle anlægsaktiver	6	5.567.212	4.088.221
Anlægsaktiver		226.963.737	188.624.108
Råvarer og hjælpematerialer		1.836.408	1.794.008
Varebeholdninger		1.836.408	1.794.008
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.377.454	19.450.008
Igangværende arbejder for fremmed regning		5.722.983	1.158.325
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		52.413	162.944
Andre tilgodehavender		5.608.690	7.386.996
Periodeafgrænsningsposter		1.035.337	630.369
Tilgodehavender		30.796.877	28.788.642
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.814.159	10.183.520
Værdipapirer og kapitalandele		11.814.159	10.183.520
Likvide beholdninger		340.327	689.875
Omsætningsaktiver		44.787.771	41.456.045
Aktiver		271.751.508	230.080.153

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		4.621.500	0
Overført overskud eller underskud		73.946.166	47.949.951
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		78.692.666	48.074.951
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		2.769.804	858.892
Egenkapital		81.462.470	48.933.843
Udskudt skat		12.226.850	5.746.881
Andre hensatte forpligtelser		251.831	313.664
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		2.241.250	2.157.997
Hensatte forpligtelser		14.719.931	8.218.542
Gæld til realkreditinstitutter		103.054.091	105.104.643
Finansielle leasingforpligtelser		4.768.593	4.742.950
Langfristede gældsforpligtelser	7	107.822.684	109.847.593
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	5.683.217	4.183.888
Bankgæld		17.983.729	17.550.190
Deposita		2.335.782	1.968.337
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.200.638	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		6.623.232	5.596.156
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.284.759	5.436.908
Skyldig selskabsskat		2.076.469	307.225
Anden gæld		23.558.597	28.037.471
Kortfristede gældsforpligtelser		67.746.423	63.080.175
Gældsforpligtelser		175.569.107	172.927.768
Passiver		271.751.508	230.080.153
Finansielle instrumenter	9		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	125.000	0	47.949.951	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(6.000.000)
Årets opskrivninger	0	6.162.000	0	0
Værdireguleringer	0	0	1.930.910	0
Øvrige egenkapitalposter	0	(1.540.500)	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(424.800)	0
Årets resultat	0	0	24.490.105	6.000.000
Egenkapital ultimo	125.000	4.621.500	73.946.166	0
			Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			858.892	48.933.843
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(6.000.000)
Årets opskrivninger			0	6.162.000
Værdireguleringer			0	1.930.910
Øvrige egenkapitalposter			1.540.500	0
Skat af egenkapitalbevægelser			0	(424.800)
Årets resultat			370.412	30.860.517
Egenkapital ultimo			2.769.804	81.462.470

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Driftsresultat		37.338.200	38.461.534
Af- og nedskrivninger		5.658.162	5.734.188
Andre hensatte forpligtelser		(61.833)	42.001
Ændringer i arbejdskapital	8	(1.086.499)	10.840.815
Øvrige reguleringer		(17.486.403)	(13.234.901)
Pengestrømme vedrørende primær drift		24.361.627	41.843.637
Modtagne finansielle indtægter		3.540.387	5.722.349
Betalte finansielle omkostninger		(5.579.260)	(6.229.614)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(1.670.223)	(6.262.969)
Pengestrømme vedrørende drift		20.652.531	35.073.403
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(17.134.907)	(11.135.980)
Salg af materielle anlægsaktiver		20.778	5.097.673
Køb af finansielle anlægsaktiver		(2.302.398)	(45.361)
Salg af finansielle anlægsaktiver		4.506.489	233.194
Pengestrømme vedrørende investeringer		(14.910.038)	(5.850.474)
Afdrag på lån mv.		(525.580)	(5.905.664)
Indgåelse af leasingforpligtelser		0	3.984.344
Udbetalt udbytte		(6.000.000)	(12.000.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(6.525.580)	(13.921.320)
Ændring i likvider		(783.087)	15.301.609
Likvider primo		(16.860.315)	(32.161.924)
Likvider ultimo		(17.643.402)	(16.860.315)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		340.327	689.875
Kortfristet gæld til banker		(17.983.729)	(17.550.190)
Likvider ultimo		(17.643.402)	(16.860.315)

Koncernens noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	52.950.671	54.166.929
Pensioner	6.578.000	6.828.384
Andre omkostninger til social sikring	1.554.230	1.527.079
Andre personaleomkostninger	1.874.036	1.661.956
	62.956.937	64.184.348
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	146	150
	Ledelses- vederlag 2016 kr.	Ledelses- vederlag 2015 kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.113.967	761.206
	1.113.967	761.206
	2016 kr.	2015 kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	3.429.841	4.709.846
Ændring af udskudt skat	4.410.418	3.501.081
Regulering vedrørende tidligere år	(2.135)	(73.890)
	7.838.124	8.137.037
	2016 kr.	2015 kr.
3. Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	6.000.000	12.000.000
Overført resultat	24.490.104	17.708.451
Minoritetsinteressers andel af resultatet	370.412	580.247
	30.860.516	30.288.698

Koncernens noter

			Goodwill kr.
4. Immaterielle anlægsaktiver			
Kostpris primo			19.724.410
Kostpris ultimo			19.724.410
Af- og nedskrivninger primo			(8.414.551)
Årets afskrivninger			(1.783.615)
Af- og nedskrivninger ultimo			(10.198.166)
Regnskabsmæssig værdi ultimo			9.526.244
	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	141.794.454	34.630.219	1.048.082
Tilgange	7.731.819	9.355.948	47.140
Afgange	0	(191.035)	0
Kostpris ultimo	149.526.273	43.795.132	1.095.222
Årets opskrivninger	0	7.900.000	0
Opskrivninger ultimo	0	7.900.000	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(18.601.317)	(821.595)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(2.307.777)	0	0
Årets afskrivninger	0	(3.806.177)	(50.592)
Tilbageførsel ved afgange	0	170.257	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.307.777)	(22.237.237)	(872.187)
Dagsværdireguleringer primo	15.176.185	0	0
Effekt af ændring i regnskabspraksis	2.307.777	0	0
Årets dagsværdireguleringer	17.486.893	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	34.970.855	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	182.189.351	29.457.895	223.035
Ikke ejede aktiver	-	16.147.990	-

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. 31.12.2016 (5,5% pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,37 mio kr.

Følgende væsentlige forudsætninger for opgørelse af dagsværdien er fastlagt:

- Boligejendomme i Aarhus 3,75% (31.12.2015: 4,00%)
 - 1.431 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 1.415 kr.
- Boligejendomme i Aalborg og Nørresundby 4,75% (31.12.2015: 5,0-5,25%)
 - 4.861 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 969 kr.
- Boligejendomme i Hinnerup 5,6% (31.12.2015: 5,3-5,9%)
 - 249 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 1.097 kr.
- Erhvervsejendomme i Hinnerup 5,00%-7,50% (31.12.2015: 6,25-7,25%)
 - 3.001 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 1.033 kr.

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

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Deposita kr.	Andre tilgode- havender kr.
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	5.985.000	418.659	139.903
Overførsler	0	142.301	(142.301)
Tilgange	2.300.000	0	2.398
Afgange	(665.399)	(298.112)	0
Kostpris ultimo	7.619.601	262.848	0
Nedskrivninger primo	(2.455.341)	0	0
Egenkapitalreguleringer	283.769	0	0
Andel af årets resultat	2.067.486	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(2.211.151)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(2.315.237)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.304.364	262.848	0

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.418.953	1.192.585	103.054.091	83.206.257
Finansielle leasingforpligtelser	3.264.264	2.991.303	4.768.593	0
	5.683.217	4.183.888	107.822.684	83.206.257
			2016 kr.	2015 kr.
8. Ændring i arbejdskapital				
Ændring i varebeholdninger			(42.400)	551.896
Ændring i tilgodehavender			(2.008.235)	9.851.537
Ændring i leverandørgæld mv.			964.136	437.382
			(1.086.499)	10.840.815
			2016 kr.	2015 kr.
10. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb			2.719.959	4.293.447
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder frem til udløb			448.318	676.090
			2016 kr.	2015 kr.
11. Eventualforpligtelser				
Kautions- og garantiforpligtelser			609.181	913.399
Eventualforpligtelser i alt			609.181	913.399

Koncernen har indgået renteswaps, hvor selskaberne betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Renteswappene afdækker renterisikoen på samlet 32% af koncernens gæld til realkreditinstitutter pr. 31.12.2016. Renteswappene har udløb mellem 30.06.2017 og 28.03.2018 og har en indregnet dagsværdi pr. 31.12.2016 på (1.195) t.kr. mod (2.762) t.kr. pr. 31.12.2015. Dagsværdien er indregnet i regnskabsposten Anden gæld.

Koncernens noter

12. 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 171.163 t.kr.

Prioritetsgæld er endvidere sikret ved bankgarantier på samlet 5.874 t.kr. pr. 31.12.2016.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 18.489 t.kr. i ovenstående ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld, 2.389 t.kr., er der stillet sikkerhed i værdipapirdepot, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 6.640 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 5.943 t.kr., er der stillet virksomhedspant med 5.500 t.kr. i tilgodehavender fra salg, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt goodwill, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 11.291 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr., er deponeret ejerpantebreve nom. 6.440 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 4.977 t.kr.

Til sikkerhed for anden gæld, 5.698 t.kr., er der givet sikkerhed i aktierne/anparterne i alle datterselskaber under Jubi ApS. Den samlede regnskabsmæssige indre værdi udgør pr. 31.12.2016 i alt 31.403 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 653 t.kr., er der givet sikkerhed i aktierne i Krobi Ejendomme ApS, Krobi Invest ApS, Jydsk Invest ApS, Jydsk Byg ApS, Jubi ApS og Stillads Holding 07 ApS, hvis regnskabsmæssige indre værdi pr. 31.12.2016 udgør i alt 74.086 t.kr. Herudover er der givet sikkerhed i kapitalandele i associerede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør i alt 5.304 t.kr.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttotab		(157.785)	(164.149)
Af- og nedskrivninger		(196.726)	(196.726)
Driftsresultat		(354.511)	(360.875)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		28.435.999	28.161.450
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.399.313	471.466
Andre finansielle indtægter	1	470.045	2.919.895
Andre finansielle omkostninger	2	(1.837.529)	(1.790.385)
Resultat før skat		30.113.317	29.401.551
Skat af årets resultat	3	376.788	306.900
Årets resultat	4	30.490.105	29.708.451

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		29.051	225.777
Materielle anlægsaktiver	5	29.051	225.777
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		74.167.375	52.693.310
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.304.364	3.529.659
Finansielle anlægsaktiver	6	79.471.739	56.222.969
Anlægsaktiver		79.500.790	56.448.746
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.540.602	10.252.417
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		52.413	63.983
Udskudt skat		47.000	21.000
Andre tilgodehavender		1.303.616	191.149
Tilgodehavende selskabsskat	7	5.412.683	5.725.723
Tilgodehavender		21.356.314	16.254.272
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	2.640.094
Værdipapirer og kapitalandele		0	2.640.094
Omsætningsaktiver		21.356.314	18.894.366
Aktiver		100.857.104	75.343.112

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		26.484.498	5.048.786
Overført overskud eller underskud		52.083.168	42.901.165
Egenkapital		78.692.666	48.074.951
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder	8	2.241.250	2.241.251
Hensatte forpligtelser		2.241.250	2.241.251
Bankgæld		652.740	1.303.662
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	61.454
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.979.706	19.570.358
Skyldig selskabsskat	9	3.714.189	666.547
Anden gæld		3.546.553	3.424.889
Kortfristede gældsforpligtelser		19.923.188	25.026.910
Gældsforpligtelser		19.923.188	25.026.910
Passiver		100.857.104	75.343.112
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	125.000	5.048.786	42.901.165	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(6.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	6.127.610	0	0
Årets resultat	0	15.308.102	9.182.003	6.000.000
Egenkapital ultimo	125.000	26.484.498	52.083.168	0
				I alt kr.
Egenkapital primo				48.074.951
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(6.000.000)
Øvrige egenkapitalposter				6.127.610
Årets resultat				30.490.105
Egenkapital ultimo				78.692.666

Modervirksomhedens noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	324.800	215.092
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	85.103	391.573
Øvrige finansielle indtægter	60.142	2.313.230
	470.045	2.919.895
	2016 kr.	2015 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	983.318	832.725
Renteomkostninger i øvrigt	96.211	109.660
Øvrige finansielle omkostninger	758.000	848.000
	1.837.529	1.790.385
	2016 kr.	2015 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(350.788)	(287.300)
Ændring af udskudt skat	(26.000)	(19.600)
	(376.788)	(306.900)
	2016 kr.	2015 kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	6.000.000	12.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	15.308.102	3.871.754
Overført resultat	9.182.003	13.836.697
	30.490.105	29.708.451

Modervirksomhedens noter

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		983.632
Kostpris ultimo		983.632
Af- og nedskrivninger primo		(757.855)
Årets afskrivninger		(196.726)
Af- og nedskrivninger ultimo		(954.581)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		29.051
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	45.189.183	5.985.000
Tilgange	194.225	2.300.000
Afgange	0	(665.399)
Kostpris ultimo	45.383.408	7.619.601
Opskrivninger primo	7.504.127	0
Udbytte	(13.000.000)	0
Årets opskrivninger	28.420.232	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	15.767	0
Andre reguleringer	5.843.841	0
Opskrivninger ultimo	28.783.967	0
Nedskrivninger primo	0	(2.455.341)
Egenkapitalreguleringer	0	283.769
Andel af årets resultat	0	2.067.486
Tilbageførsel ved afgange	0	(2.211.151)
Nedskrivninger ultimo	0	(2.315.237)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	74.167.375	5.304.364

Modervirksomhedens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Exact Group A/S (solgt i 2016)	Aarhus	A/S	23,5
Ejendomsselskabet Petra ApS	Hinnerup	ApS	50,0
Ejendomsselskabet Petra Develop ApS	Hinnerup	ApS	50,0
Texas Oil Invest A/S	Hinnerup	A/S	33,3

7. Tilgodehavende selskabsskat

Heraf udgør tilgodehavende sambeskatningsbidrag 4.065 t.kr.

8. Hensættelser vedrørende associerede virksomheder

Hensættelsen vedrører hæftelse for associeret virksomhed med negativ egenkapital.

9. Skyldig selskabsskat

Heraf udgør skyldig sambeskatningsbidrag 433 t.kr.

10. 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 sambeskatte selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor følgende selskabers bankgæld:

- Grundfør Midtpunkt ApS (bankgæld pr. 31.12.2016 = 863 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. 31.12.2016 for aktiver stillet til sikkerhed udgør:

- Kapitalandele i tilknyttede, 74.086 t.kr.
- Kapitalandele i associerede virksomheder, 5.304 t.kr.
- Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, 3.698 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis Minoritetsinteresser (koncernregnskab)

Minoritetsinteresser præsenteres som en del af egenkapitalen, og minoritetsinteressernes andel af resultatet vises i resultatdisponeringen. Tidligere blev minoritetsinteresser præsenteret som en særskilt hovedpost mellem egenkapitalen og hensatte forpligtelser. Endvidere blev minoritetens andel præsenteret som en særskilt post i resultatopgørelsen.

Opskrivning af andre anlæg, driftsmateriel og inventar (koncernregnskab)

Andre anlæg driftsmateriel og inventar er opskrevet til dagsværdi på baggrund af ekstern vurdering. Opskrivningen er foretaget over egenkapitalen.

Effekt af praksisændringer

Den samlede indvirkning af praksisændringerne vedrørende minoritetsinteresser udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 0 t.kr. (2015: 0 t.kr.). Årets skat af praksisændringen udgør 0 t.kr. (2015: 0 t.kr.), hvorefter årets resultat efter skat forøges med 370 t.kr. (2015: 580 t.kr.). Balancesummen er ikke påvirket af praksisændringen, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med 2.770 t.kr. (2015: 859 t.kr.). Effekten af praksisændringen pr. 01.01.2016 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. koncernens egenkapitalopgørelse.

Praksisændringen har ingen indvirkning på modervirksomhedens resultatopgørelse, balance eller egenkapitalopgørelse.

Den samlede indvirkning af praksisændringerne vedrørende opskrivning af andre anlæg, driftsmateriel og udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 0 t.kr. (2015: 0 t.kr.). Årets skat af praksisændringen udgør 0 t.kr. (2015: 0 t.kr.), hvorefter årets resultat efter skat forøges med 0 t.kr. (2015: 0 t.kr.) Balancesummen er påvirket af praksisændringen med 7.900 t.kr. i 2016. Egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med 6.162 t.kr. Det har ikke været muligt at opgøre dagsværdien i 2015, dog vurderes opskrivningen i 2015 ikke at påvirke regnskabet i væsentligt omfang, hvorfor sammenligningstal for 2015 ikke er ændret.

Praksisændringen har ingen indvirkning på modervirksomhedens resultatopgørelse, hvorimod balance og egenkapitalopgørelse påvirkes positivt med 4.622 t.kr.

Ud over de nævnte forhold er årsregnskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 leasingydelser.

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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.