

**ÅRSRAPPORT OG KONCERNREGNSKAB**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

**STRØMBERG HOLDING A/S**

**Gerdsvej 10 B**

**2791 Dragør**

**CVR-nr. 33 15 50 42**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 24/5 2019

---

John Philip Strømberg Theisen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Koncernoversigt	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6-8
<b>Koncernregnskab og årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9-17
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	18
Balance pr. 31. december 2018	19-20
Egenkapitalopgørelser pr. 31. december 2018	21-22
Noter	24-34

Kunde.nr. 942938  
sp/ls

**Selskab**

Strømberg Holding A/S  
Gardsvej 10 B  
2791 Dragør  
CVR-nr. 33 15 50 42

9. regnskabsår

Hjemsted: Dragør

**Direktion**

John Philip Strømberg Theisen

**Bestyrelse**

Leif Jensen

Christine Strømberg Theisen

John Philip Strømberg Theisen

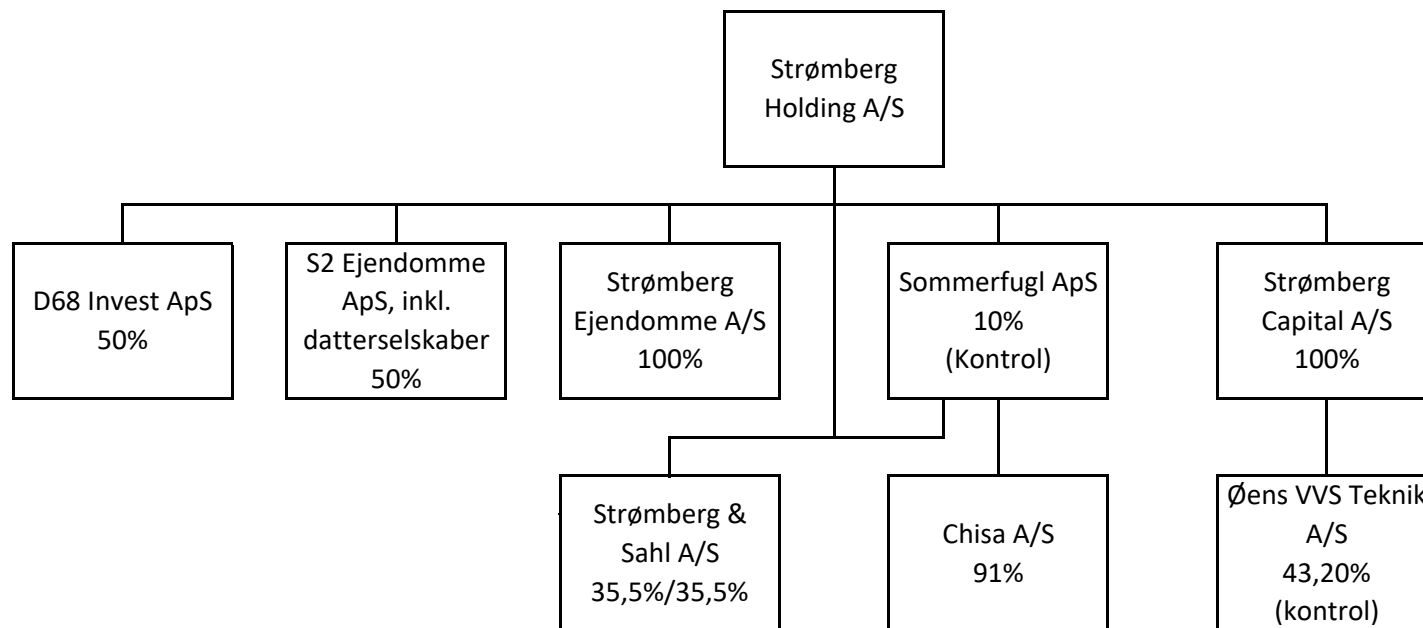
**Revision**

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Lasse Sværke, statsautoriseret revisor



**Væsentligste aktiviteter**Koncernen:

Koncernens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været besiddelse og udvikling af ejendomme, samt investeringer i virksomheder.

Moderselskabet:

Strømberg Holding A/S's hovedaktivitet har været at eje aktier i tilknyttede og associerede virksomheder samt at drift af en enkelt ejendom.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**Koncernen:

Koncernens aktiviteter sker altovervejende i tilknyttede og associerede virksomheder og koncernen udviste i regnskabsåret et resultat på 17.679 t.kr. Årets resultat er overordnet set tilfredsstillende og har indfriet forventningerne til året.

Koncernens egenkapital udgør 52.224 t.kr.

Koncernens erhvervsjendomme har et årligt afkast på 7%-8% og selskabets boligudlejningsejendomme har et årligt afkast på 4%, bortset fra en ejendom optaget til mæglervurdering, som dog af forsigtighedshensyn alene er optaget til 4.490 t.kr. mod mæglervurdering på 5.290 t.kr.

Der har, ligesom tidligere år, ikke været tomgang i koncernens ejendomme i 2018

Moderselskabet:

Resultatet fra moderselskabets udlejningsejendom er tilfredsstillende og har ligesom tilknyttede og associerede virksomheder indfriet forventningerne til året.

**Den forventede udvikling**Koncernen:

Der er positive forventninger til indtjening og pengestrømme i koncernen i 2019, og der forventes derfor samlet set en tilfredsstillende økonomisk udvikling i koncernen.

Koncernen forventer at foretage investeringer i mindre boligudlejningsejendomme samt værdipapirer i 2019.

Koncernen forventer at reducere sine aktiviteter inden for byggeri i løbet af 2019.

Moderselskabet:

Der forventes et positivt resultat fra udlejning samt i selskabets tilknyttede og associerede virksomheder.

## Hoved- og nøgletal for koncernen

Beløb i t.kr.	2018	2017	2016	2015
<b>Resultatopgørelse</b>				
Bruttofortjeneste	40.084	31.852	22.530	9.625
Resultat af primær drift	6.847	7.960	5.582	6.049
Finansielle poster, netto	-2.570	-1.749	-285	-904
Årets resultat	17.679	7.766	9.278	4.947
<b>Balance</b>				
Balancesum	120.335	94.586	80.047	69.775
Investeret kapital	45.787	40.487	42.576	42.742
Egenkapital	52.224	36.753	35.052	29.466
<b>Nøgletal (vejledende, kun oplyse nøgletal, der efter virksomhedens forhold er nødvendige)</b>				
Afkast af investeret kapital	15,87%	19,17%	13,09%	28,31%
Soliditetsgrad	43,40%	38,86%	43,79%	42,23%
Forrentning af egenkapital	39,74%	21,63%	28,76%	33,58%

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansanalytikerforeningens anbefaling 2015, og afviger kun på nogle punkter herfra. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Strømberg Holding A/S.

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. december 2018 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 24. maj 2019

#### I direktionen

\_\_\_\_\_  
John Philip Strømberg Theisen

#### I bestyrelsen

\_\_\_\_\_  
Leif Jensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Christine Strømberg Theisen

\_\_\_\_\_  
John Philip Strømberg Theisen

## Til kapitalejeren i Strømberg Holding A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Strømberg Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.



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

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, 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 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 konklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

**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 væsentlig 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.

Søborg, den 24. maj 2019

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne23408

Lasse Sværke  
statsautoriseret revisor  
mne34318

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse C for mellemstore virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### KORREKTION AF TIDLIGERE ÅRS FEJL OG SAMMENLIGNINGSTAL

I årsrapporten 2018 for den tilknyttede virksomhed Strømberg & Sahl A/S, er der sket en rettelse af væsentlig fejl, der vedrører sammenligningsåret 2017. Ved rettelsen af fejlen i den tilknyttede virksomhed i moderselskabets årsregnskab 2018 har det medført en negativ værdiregulering af kapitalandelen og moderselskabets egenkapital pr. 31.12.2017 på 2.080 t.kr., mens indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder for 2017 er reduceret med 1.119 t.kr. Der er sket tilpasning heraf i sammenligningstallene.

Koncernens sammenligningstal for 2017 er ligeledes tilpasset, således at bruttofortjenesten for 2017 er reduceret med 2.020 t.kr., leverandørgæld pr. 31.12.2017 er forøget med 3.755 t.kr., mens koncernens egenkapital pr. 31.12.2017 er reduceret med 2.929 t.kr.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## KONCERNREGSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (tilknyttede virksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at kontrollere en virksomhed, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan kontrollere eller faktisk kontrollerer de økonomiske og driftsmæssige beslutninger i virksomheden.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af regnskaber for moderselskabet og de tilknyttede virksomheder ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet er der foretaget eliminering af koncernvirksomhedernes indbyrdes mellemværender, indtægter og omkostninger samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i de tilknyttede virksomheder er udlignet med de forholdsmæssige andele af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved køb af tilknyttede virksomheder er det forskelsbeløb, som fremkommer ved udligningen så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver i de tilknyttede virksomheder, hvis værdi er højere eller lavere end det beløb, hvortil de er bogført, på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og opføres under immaterielle anlægsaktiver. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter, et sammendrag af posterne nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme og administrationshonorar.

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Nettoomsætning vedrørende entreprise- og anden håndværkeropgaver indregnes efter produktionskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

**Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter omkostninger medgået til drifts af ejendomsporteføljen, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendomsskatter, el vand og varme idet omfang det ikke opkræves hos lejerne.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter årets reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt salgs-, lokale-, administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Strømberg Holding A/S som administrationselskab.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Immaterielle anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsespris samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen. Aktiver afskrives lineært over deres forventede økonomiske brugstid således:

Færdiggjorte udviklingsprojekter	5 år
Goodwill	5 år

Der er ved fastlæggelsen af afskrivningsperioderne for udviklingsomkostninger ikke medtaget restværdi efter endt brug, da de immaterielle aktiver ikke bliver handlet på et aktivt og effektivt marked.

Fastlæggelsen af afskrivningsperioden for goodwill er sket som en samlet vurdering af den erhvervede virksomheds indtjeningssevne, markedspostition og forventning til kundeloyalitet.

**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom eller mæglervurdering. Referencerammen for vurdering af områdets afkastkrav er Colliers Markedsplus.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivninger efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under realiserede gevinster og tab, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi på den seneste statusdag før afhændelsen af ejendommen.

**Materielle anlægsaktiver i øvrigt**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Indretning af lejede lokaler	5-10 år	0-10%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0-10%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede og associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede og associerede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede og associerede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder.



**Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån og lejede deposita, som er målt til amortiseret kostpris. I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning er indregnet efter produktionskriteriet, hvorefter igangværende arbejder måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes. Eventuelle finansieringsomkostninger til finansiering af igangværende arbejder indgår under finansielle omkostninger.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier som måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Modtagne udbytter og renter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## PASSIVER

### Egenkapital

Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital præsenteres som en særskilt hovedpost under egenkapitalen. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat er præsenteret særskilt i resultatdisponeringen, og fremgår ligeledes af koncernens egenkapitalopgørelse sammen med øvrige reguleringer, herunder forskydninger ved handel med ejerandele i regnskabsårets løb.

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året samt koncernens likvider ved årets udgang.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktiviteten. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til overdragelsestidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er opgjort som årets resultat reguleret for ikke likvide driftsposter betalte finansielle poster, selskabsskatter samt stigning og fald i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, og andre ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver samt betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til kapitalejere.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger samt driftskreditter hos kreditinstitutter, som indgår i selskabets likviditetsstyring.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 har moderselskabet ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse.

**HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT**

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med "Anbefalinger & Nøgletal 2015" fra Finansforeningen.

Nøgletallene er beregnet således:

Afkast af investeret kapital =	$\frac{\text{Resultat af primært drift} \times 100}{\text{Gn. Investeret kapital}}$
Soliditetsgrad =	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Forrentning af egenkapital =	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Afkast af investeret kapital omfatter indtægter af kapitalandele og kapitalandele.

RESULTATOPGØRELSE	KONCERN		MODER		Note
	2018	2017	2018	2017	
BRUTTOFORTJENESTE	40.083.513	31.852.300	636.744	169.805	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.108.254	827.668	-1.023.600	537.886	
Personaleomkostninger	-34.631.944	-25.908.300	0	0	1
INDTJENINGSBIDRAG	10.559.823	6.771.668	-386.856	707.691	
Af- og nedskrivninger på					
materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.701.213	-1.788.068	-618.842	-675.101	
Andre driftsindtægter	0	2.976.396	0	0	2
Andre driftsomkostninger	-12.031	0	0	0	
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	6.846.579	7.959.996	-1.005.698	32.590	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virks.	0	0	3.728.868	3.887.697	10,11
Indtægter af kapitalandele i associerede virks.	14.447.752	3.087.673	14.447.752	3.087.673	10,11
Andre finansielle indtægter	128.956	694.790	1.755	24.152	3
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-582.103	0	0	
Øvrige finansielle omkostninger	-2.699.017	-2.443.968	-452.308	-496.484	4
RESULTAT FØR SKAT	18.724.270	8.716.388	16.720.369	6.535.628	
Skat af årets resultat	-1.045.634	-950.543	306.902	-318.074	5
ÅRETS RESULTAT	17.678.636	7.765.845	17.027.271	6.217.554	

AKTIVER	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017	
Færdiggjorte udviklingsprojekter	2.478.665	1.644.252	0	0	7
Goodwill	450.000	1.293.842	0	618.842	7
<b>IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.928.665</b>	<b>2.938.094</b>	<b>0</b>	<b>618.842</b>	
Investeringsejendomme	39.713.729	29.851.616	3.800.000	4.823.600	8,16
Indretning af lejede lokaler	258.070	2.025.326	0	0	8,16
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	679.528	1.474.494	0	0	8,16
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>40.651.327</b>	<b>33.351.436</b>	<b>3.800.000</b>	<b>4.823.600</b>	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	20.896.312	28.427.880	10,11
Kapitalandele i associerede virksomheder	26.361.891	11.864.139	26.361.891	11.864.139	10,11
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	0	0	10,16
Andre tilgodehavender	125.354	267.353	0	0	10
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>26.487.245</b>	<b>12.131.492</b>	<b>47.258.203</b>	<b>40.292.019</b>	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>70.067.237</b>	<b>48.421.022</b>	<b>51.058.203</b>	<b>45.734.461</b>	
Færdigvarer og handelsvarer	500.000	550.000	0	0	
<b>VAREBEHOLDNINGER</b>	<b>500.000</b>	<b>550.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35.750.279	27.525.196	21.416	45.733	16
Igangværende arbejder for fremmed regning	3.283.077	5.637.818	0	0	12
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.112.779	169.689	
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	524.896	0	524.896	
Andre tilgodehavender	4.232.502	3.002.128	0	126.093	
Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	0	5
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	1.593.065	369.929	5
Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0	
Periodeafgrænsningsposter	267.053	130.134	4.794	0	
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b>43.532.911</b>	<b>36.820.172</b>	<b>2.732.054</b>	<b>1.236.340</b>	
<b>VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE</b>	<b>58.500</b>	<b>102.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>6.176.377</b>	<b>8.692.183</b>	<b>2.552</b>	<b>72.688</b>	
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>50.267.788</b>	<b>46.164.855</b>	<b>2.734.606</b>	<b>1.309.028</b>	
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>120.335.024</b>	<b>94.585.877</b>	<b>53.792.808</b>	<b>47.043.489</b>	

PASSIVER	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017	
Virksomhedskapital	500.000	500.000	500.000	500.000	
Reserve for nettoopskr efter den indre værdis metode	0	0	26.047.369	30.871.971	
Reserve for udviklingsomkostninger	0	0			
Overført resultat	46.146.450	30.353.094	20.256.972	-214.822	
Forslag til udbytte for regnskabsåret	894.200	105.800	1.000.000	105.800	
Minoritetsinteresser	4.683.044	5.794.542	0	0	
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>52.223.694</b>	<b>36.753.437</b>	<b>47.804.341</b>	<b>31.262.949</b>	
Hensættelser til udskudt skat	3.620.685	3.950.041	374.001	665.088	5
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>3.620.685</b>	<b>3.950.041</b>	<b>374.001</b>	<b>665.088</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	12.450.414	11.647.541	2.025.405	2.143.065	
Gæld til kreditinstitutter	0	920.201	0	0	
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>12.450.414</b>	<b>12.567.742</b>	<b>2.025.405</b>	<b>2.143.065</b>	13
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.243.902	1.004.309	117.600	117.500	13
Gæld til kreditinstitutter	7.533.652	7.523.662	1.102.996	0	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.855.649	10.017.049	0	34.326	12
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.135.126	15.404.425	63.497	156.708	
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	65.003	10.010.284	
Selskabsskat	1.436.305	138.894	1.638.785	138.894	5
Anden gæld	8.827.266	7.055.819	601.180	2.514.674	
Periodeafgrænsningsposter	8.331	170.499	0	0	
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>52.040.231</b>	<b>41.314.657</b>	<b>3.589.061</b>	<b>12.972.386</b>	
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>64.490.645</b>	<b>53.882.399</b>	<b>5.614.466</b>	<b>15.115.451</b>	
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>120.335.024</b>	<b>94.585.877</b>	<b>53.792.808</b>	<b>47.043.489</b>	

- 6 Resultatdisponering
- 14 Kontraktlige forpligtelser
- 15 Eventualforpligtelser
- 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 17 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

## KONCERNEN

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Minoritets- interesser	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2017	500.000	25.340.934	0	9.210.621	35.051.555
Korrektion primo	0	-961.050	0	-392.541	-1.353.591
Overførelse	0	0	0	0	0
Tilpasning ved ændrede ejerandele	0	-138.791	0	-4.571.581	-4.710.372
Overført via resultatdisponeringen	0	6.112.001	105.800	1.548.044	7.765.845
Egenkapital pr. 1/1 2018	500.000	30.353.094	105.800	5.794.542	36.753.437
Tilpasning ved ændrede ejerandele	0	301.285	0	-192.863	108.422
Udbetalt udbytte	0	0	-105.800	-1.570.000	-1.675.800
Øvrige egenkapitalposter	0	-535.200	0	0	-535.200
Overført via resultatdisponeringen	0	16.027.271	1.000.000	651.365	17.678.636
Egenkapital pr. 31/12 2018	500.000	46.146.450	894.200	4.683.044	52.223.694

## Egenkapitalopgørelse

## MODER

	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2017	500.000	23.739.153	1.767.517	0	26.006.670
Korrektion primo	0	-961.275	0	0	-961.275
Overført via resultatdisponeringen	0	8.094.093	-1.982.339	105.800	6.217.554
Egenkapital pr. 1/1 2018	500.000	30.871.971	-214.822	105.800	31.262.949
Udbetalt udbytte	0	-22.621.143	22.621.143	-105.800	-105.800
Anden af egenkapitalposter i tilknyttede og associerede virksomheder	0	-380.079	0	0	-380.079
Overført via resultatdisponeringen	0	18.176.620	-2.149.349	1.000.000	17.027.271
Egenkapital pr. 31/12 2018	500.000	26.047.369	20.256.972	1.000.000	47.804.341



PENGESTRØMSOPGØRELSE	KONCERN		Note
	2018	2017	
Årets resultat	17.678.636	7.765.845	
Skat af årets resultat	1.045.634	950.543	
Dagsværdiregulering investeringsejd.	-5.108.254	-827.668	
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.701.213	1.788.068	
Indtægter af kapitalandele i associerede virks.	-14.447.752	-3.087.673	
Øvrige reguleringer	-519.266	-2.795.108	
Ændring i varebeholdninger	50.000	-50.000	
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-8.225.083	-9.780.022	
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser	6.730.701	2.439.714	
Andre ændringer i driftskapital	3.960.223	5.490.979	
<b>PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT</b>	<b>4.866.052</b>	<b>1.894.678</b>	
Betalt/refunderet selskabsskat	-77.360	166.592	
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	<b>4.788.692</b>	<b>2.061.270</b>	
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-1.336.093	-1.374.859	
Køb af materielle anlægsaktiver	-4.813.859	-1.177.975	
Salg af materielle anlægsaktiver	253.000	3.995.000	
Køb af finansielle anlægsaktiver	-10.641.741	-98.020	
Modtaget udbytte	10.733.740		
Køb af virksomhed	0	-1.998.857	
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>	<b>-5.804.953</b>	<b>-654.711</b>	
Betaling af gæld til realkreditinstitutter	1.042.466	-1.620.925	
Betaling af gæld til kreditinstitutter	-920.201	-2.238.923	
Betalt udbytte	-1.675.800	0	
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	<b>-1.553.535</b>	<b>-3.859.848</b>	
<b>ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER</b>	<b>-2.569.796</b>	<b>-2.453.289</b>	
Likvider pr. 1/1 2018	1.271.021	3.724.310	
<b>LIKVIDER PR. 31/12 2018</b>	<b>-1.298.775</b>	<b>1.271.021</b>	
Som kan specificeres således:			
Værdipapirer	58.500	102.500	
Likvide beholdninger	6.176.377	8.692.183	
Kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet)	-7.533.652	-7.523.662	
<b>LIKVIDER PR. 31/12 2018</b>	<b>-1.298.775</b>	<b>1.271.021</b>	

	KONCERN		MODER	
	2018	2017	2018	2017
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Gager og lønninger	29.708.823	22.274.832	0	0
Pensioner	4.105.292	2.976.753	0	0
Andre omkostninger til social sikring	817.829	656.715	0	0
I ALT	34.631.944	25.908.300	0	0
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	42	33	0	0

I henhold til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3 er gage til direktion og bestyrelse ikke oplyst.

## 2 Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter vedrører indtægtsført badwill.

	KONCERN		MODER	
	2018	2017	2018	2017
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Finansielle indtægter i øvrigt	128.956	694.790	1.755	24.152
I ALT	128.956	694.790	1.755	24.152

	KONCERN		MODER	
	2018	2017	2018	2017
<b>4 Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.699.017	2.443.968	452.308	496.484
I ALT	2.699.017	2.443.968	452.308	496.484

5 Skat af årets resultat, selskabsskat og udskudt skat	KONCERN		MODER	
	2018	2017	2018	2017
<u>Skat af årets resultat:</u>				
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.436.525	520.704	45.720	0
Regulering tidligere år	-61.534	50.904	-61.534	57.276
Udskudt skat	-329.357	378.935	-291.088	260.798
I ALT	<u>1.045.634</u>	<u>950.543</u>	<u>-306.902</u>	<u>318.074</u>
<u>Skyldig selskabsskat:</u>				
Skyldig pr. 1/1 2018	138.894	-253.708	-231.035	-391.357
Overførsler i året til/fra andre poster	0	26.000	0	31.276
Regulering tidligere år	-61.534	13.647	-61.534	0
Betalt vedrørende tidligere år	-77.360	83.649	-77.360	0
Betalt acontoskat	0	-16.000	0	-16.000
Udbytteskat	-220	-220	0	0
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.436.525	337.698	45.720	0
Refusion fra sambeskattede selskaber	0	-52.172	369.929	145.046
SKYLDIG PR. 31/12 2018	<u>1.436.305</u>	<u>138.894</u>	<u>45.720</u>	<u>-231.035</u>
<u>Skyldig skat er klassificeret således i modervirksomhedens balance:</u>				
Tilgodehavende/skyldig selskabsskat			1.638.785	138.894
Tilgodehavende/skyldig sambeskatningsbidrag			-1.593.065	-369.929
SKYLDIG PR. 31/12 2018			<u>45.720</u>	<u>-231.035</u>

6 Resultatdisponering	KONCERN		MODER	
	2018	2017	2018	2017
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	18.176.620	8.094.093
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	105.800	1.000.000	105.800
Overført resultat	16.027.271	6.112.001	-2.149.349	-1.982.339
Minoritetsaktionærs andel af årets resultat	651.365	1.548.044	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>17.678.636</b>	<b>7.765.845</b>	<b>17.027.271</b>	<b>6.217.554</b>

7 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
immaterielle aktiver

KONCERNEN

	Færdiggjorte udviklings- projekter	Goodwill	I ALT	31/12 2017
Kostpris pr. 1/1 2018	1.855.683	5.625.504	7.481.187	6.106.328
Valutakursreguleringer	0	0	0	0
Tilgang i året	1.336.093	0	1.336.093	1.374.859
Overførsler i året til/fra andre poster	0	0	0	0
Afgang i året	0	0	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2018</b>	<b>3.191.776</b>	<b>5.625.504</b>	<b>8.817.280</b>	<b>7.481.187</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	211.431	4.331.662	4.543.093	3.459.084
Årets afskrivninger	501.680	843.842	1.345.522	1.084.009
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	0	0
<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2018</b>	<b>713.111</b>	<b>5.175.504</b>	<b>5.888.615</b>	<b>4.543.093</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2018</b>	<b>2.478.665</b>	<b>450.000</b>	<b>2.928.665</b>	<b>2.938.094</b>

6 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
immaterielle aktiver

MODER

	<u>Goodwill</u>	<u>I alt</u>	<u>31/12 2017</u>
Kostpris pr. 1/1 2018	3.375.504	3.375.504	0
Tilgang i året ved fusion	0	0	3.375.504
Overførsler i året til/fra andre poster	0	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2018</b>	<u>3.375.504</u>	<u>3.375.504</u>	<u>3.375.504</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	2.756.662	2.756.662	0
Tilgang i året ved fusion	0	0	2.081.561
Årets afskrivninger	618.842	618.842	675.101
Årets nedskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2018</b>	<u>3.375.504</u>	<u>3.375.504</u>	<u>2.756.662</u>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2018</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>618.842</u></u>

**8 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle aktiver**
**KONCERNEN**

	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt	31/12 2017
Kostpris pr. 1/1 2018	17.166.890	3.240.175	2.967.126	23.374.191	26.098.322
Tilgang i året	4.753.859	0	60.000	4.813.859	1.177.975
Afgang i året	0	0	-454.775	-454.775	-3.902.106
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2018</b>	<b>21.920.749</b>	<b>3.240.175</b>	<b>2.572.351</b>	<b>27.733.275</b>	<b>23.374.191</b>
Op-, af- og nedskrivng. pr. 1/1 2018	-12.684.726	1.214.849	1.492.632	-9.977.245	-9.926.530
Årets afskrivninger	0	465.215	503.435	968.650	704.059
Årets op- og nedskrivninger	-5.108.254	1.302.041	85.000	-3.721.213	-827.668
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	-188.244	-188.244	72.894
<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2018</b>	<b>-17.792.980</b>	<b>2.982.105</b>	<b>1.892.823</b>	<b>-12.918.052</b>	<b>-9.977.245</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2018</b>	<b>39.713.729</b>	<b>258.070</b>	<b>679.528</b>	<b>40.651.327</b>	<b>33.351.436</b>

Ejendommene værdiansættes enten til valuarvurdering eller til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret metode. Ejendommene har følgende oplysninger:

Ejendomstype	Beliggenhed	Afkastkrav	Ejendom- mens værdi 31/12 2017	Ejendom- mens værdi 31/12 2018
Lager og kontor	Kastrup	7% - 7,2%	20.698.350	31.423.729
Beboelse	Kastrup	4%	4.490.000	4.490.000
Kontor og logistik	Kastrup	7%	4.823.600	4.823.600

Ved ændring af afkastkrav på +/- 0,5% ændrer dagsværdi af ejendomme sig med ca t.kr. 2.100.

8 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle aktiver

MODER

	Investerings- ejendomme	I alt	31/12 2017
Kostpris pr. 1/1 2018	2.100.000	2.100.000	0
Tilgang i året, ved fusion	0	0	2.100.000
Overførsler i året til/fra andre poster	0	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2018	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2018	2.723.600	2.723.600	2.185.714
Årets opskrivninger	<u>-1.023.600</u>	<u>-1.023.600</u>	<u>537.886</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2018	<u>1.700.000</u>	<u>1.700.000</u>	<u>2.723.600</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2018	<u><u>3.800.000</u></u>	<u><u>3.800.000</u></u>	<u><u>4.823.600</u></u>

Selskabets investeringsejendom er en kontor og logistikejendom. Beliggende i Kastrup. Ejendommen er værdiansat til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret metode med et afkastkrav på 7%.

Ved ændring af afkastkrav på +/- 0,5% ændrer dagsværdi af investeringsejendommen sig med ca. 350 t.kr.



9 **Anlægsoversigt,  
finansielle aktiver**

**KONCERNEN**

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Andre til- godehavender	I alt	31/12 2017
Kostpris pr. 1/1 2018	40.000	0	267.353	307.353	8.784.097
Valutakursreguleringer	0	0	0	0	0
Tilgang i året	10.783.740	0	-141.999	10.641.741	98.020
Overførsler i året til/fra andre poster	0	0	0	0	-8.572.378
Afgang i året	0	0	0	0	-2.386
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2018</b>	<b>10.823.740</b>	<b>0</b>	<b>125.354</b>	<b>10.949.094</b>	<b>307.353</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2018	11.824.139	0	0	11.824.139	4.992.278
Valutakursreguleringer	0	0	0	0	0
Andel af årets resultat	14.447.752	0	0	14.447.752	3.087.673
Overførsler i året til/fra andre poster	0	0	0	0	3.744.188
Modtaget udbytte i året	-10.733.740	0	0	-10.733.740	0
Opskrivninger, afgang i året	0	0	0	0	0
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2018</b>	<b>15.538.151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.538.151</b>	<b>11.824.139</b>
Nedskrivninger pr. 1/1 2018	0	0	0	0	-3.820.292
Øvrige reguleringer	0	0	0	0	0
Overførsler i året til/fra andre poster	0	0	0	0	3.820.292
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Nedskrivninger, afgang i året	0	0	0	0	0
<b>NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2018</b>	<b>26.361.891</b>	<b>0</b>	<b>125.354</b>	<b>26.487.245</b>	<b>12.131.492</b>



**10 Anlægsoversigt,  
finansielle aktiver**
**MODER**

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	I alt	31/12 2017
Kostpris pr. 1/1 2018	10.897.007	40.000	10.937.007	7.176.555
Tilgang i året	0	10.783.740	10.783.740	3.775.452
Afgang i året	0	0	0	-15.000
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2018</b>	<b>10.897.007</b>	<b>10.823.740</b>	<b>21.720.747</b>	<b>10.937.007</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2018	17.530.873	11.824.139	29.355.012	23.759.153
Korrektion primo	0	0	0	-1.520.951
Årets andel af resultat	3.728.868	14.447.752	18.176.620	7.242.524
Øvrige reguleringer	626.967	0	626.967	-125.714
Modtaget udbytte i året	-11.887.403	-10.733.740	-22.621.143	0
Opskrivninger, afgang i året	0	0	0	0
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2018</b>	<b>9.999.305</b>	<b>15.538.151</b>	<b>25.537.456</b>	<b>29.355.012</b>
Nedskrivninger pr. 1/1 2018	0	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Egenkapitalreguleringer	0	0	0	0
<b>NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2018</b>	<b>20.896.312</b>	<b>26.361.891</b>	<b>47.258.203</b>	<b>40.292.019</b>

**11 Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

	Ejerandel	Selskabs- kapital	Årets resultat	Egen- kapital	Strømberg Holding A/S's andel	
					Årets resultatandel	Andel af egenkapital
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>						
Strømberg Ejendomme A/S, Dragør	100%	500.000	5.603.086	16.698.007	5.603.086	16.698.007
Strømberg Capital A/S, Dragør	100%	500.000	1.877.075	3.129.984	1.877.075	3.129.984
Sommerfugl ApS *	10%	50.000	-1.990.911	-1.007.046	-1.990.911	-1.007.046
Entreprenørfirmaet Strømberg og Sahl A/S *	35,53%	8.660.000	-4.964.001	3.006.949	-1.760.382	1.068.320
<i>* Selskabet har bestemmende indflydelse over selskabet</i>						
Klassifiseres indregnet således i balancen:						
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder						19.889.265
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder						1.007.046
I alt tilknyttede virksomheder, moderselskab		<u>9.710.000</u>	<u>525.249</u>	<u>21.827.894</u>	<u>3.728.868</u>	<u>20.896.312</u>
Tilknyttede virksomheder koncern (konsolideret)					<u>3.728.868</u>	<u>20.896.312</u>
<u>Associerede virksomheder:</u>						
S2 Ejendomme ApS, Dragør	50%	100.002	29.541.128	51.108.608	14.770.564	25.554.304
D68 Invest ApS, Dragør	50%	80.000	-645.624	1.615.173	-322.812	807.587
I alt associerede virksomheder, moderselskab		<u>180.002</u>	<u>28.895.504</u>	<u>52.723.781</u>	<u>14.447.752</u>	<u>26.361.891</u>
Associerede virksomheder koncern		<u>180.002</u>	<u>28.895.504</u>	<u>52.723.781</u>	<u>14.447.752</u>	<u>26.361.891</u>

	KONCERN		MODER	
	2018	2017	2018	2017
<b>12 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Igangværende arbejder	186.709.436	124.677.705	0	0
Acontofakturering	-194.282.008	-128.856.710	0	0
I ALT	<u>-7.572.572</u>	<u>-4.179.005</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Igangværende arbejder for fremmed regning er indregnet således i balancen:

Igangværende arbejder for fremmed regning	3.283.077	5.637.818	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder*	-10.855.649	-9.816.823	0	0
* Indgår som en del af modtagne forudbetalinger				
I ALT	<u>-7.572.572</u>	<u>-4.179.005</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	KONCERN		MODER	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
<b>13 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	12.450.414	11.647.541	2.143.005	2.260.565
Gæld til kreditinstitutter	0	920.201	0	0
I ALT	<u>12.450.414</u>	<u>12.567.742</u>	<u>2.143.005</u>	<u>2.260.565</u>
<u>Kortfristet del af langfristet gæld:</u>				
Gæld forfald < 1 år	1.243.902	1.004.309	117.600	117.500
AFDRAG NÆSTE ÅR	<u>1.243.902</u>	<u>1.004.309</u>	<u>117.600</u>	<u>117.500</u>
RESTGÆLD EFTER 5 ÅR	<u>6.230.904</u>	<u>7.546.197</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 14 Kontraktlige forpligtelser

Koncernen:

Koncernen har indgået leasingkontrakt om leasing af biler. Den samlede leasingforpligtelse udgør t.kr. 693.

#### 15 Eventualforpligtelser

Koncernen:

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret virksomhed D68 Invest ApS, Prags Boulevard 59 ApS og S2 Ejendomme ApS engagement med realkreditinstitut.

Der er via kreditinsitut stillet arbejdsgaranti t.kr. 20.489.

## 15 Eventualforpligtelser, fortsat

### Koncernen, fortsat:

Koncernen har via pengeinstitut stillet sikkerhed for garantiramme på t.kr. 3.800.

Koncernen er involveret i en række sædvanlige voldgiftssager og tvister primært med leverandører. Selvom det endelige udfald af disse sager ikke kan forudses, vil udfaldet efter ledelsens opfattelse ikke kunne få nogen væsentlig effekt på selskabets resultat eller finansielle position.

### Moderselskabet:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor indirekte associeret virksomhed D68 Invest ApS, Prags Boulevard 59 ApS og S2 Ejendomme ApS engagement med realkreditinstitut.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheder Chisa A/S.

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Koncernen:

Realkredit- og ejerpantebreve, nom. t.kr. 15.880, i koncernens grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 40.738 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut og kreditinstitut.

Virksomhedspant nom. t.kr. 14.000 i koncernens andre anlæg, driftsmateriel og inventar, goodwill, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og tilgodehavender er til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Værdipapir med en balanceværdi på t.kr. 58,5 i koncernen er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

### Moderselskabet:

Realkreditpantebrev, nom. t.kr. 2.370, i selskabets anlægsaktiver med en balanceværdi på t.kr. 4.824. er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

## 17 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

John Philip Strømberg Theisen

Grundlag for bestemmende indflydelse:

Hovedaktionær

Der er ikke sket oplysning af transaktioner med nærtstående parter, da det er opfattelsen, at alle transaktioner er gennemført på markedsmæssige vilkår.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## John Philip Strømberg Theisen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-05-24 10:25:08Z

NEM ID 

## John Philip Strømberg Theisen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-05-24 10:25:08Z

NEM ID 

## Leif Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-057724644924

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-05-24 11:52:53Z

NEM ID 

## Christine Strømberg Theisen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-071988028359

IP: 2.111.xxx.xxx

2019-05-24 19:03:53Z

NEM ID 

## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-05-24 20:04:04Z

NEM ID 

## Lasse Sværke

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:36343999

IP: 85.235.xxx.xxx

2019-05-26 18:44:16Z

NEM ID 

## John Philip Strømberg Theisen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 2.111.xxx.xxx

2019-05-26 19:31:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6Q2EB-P78PF-XS7HH-W30GU-X2U2P-B0FOC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>