

ÅRSRAPPORT OG KONCERNREGNSKAB

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

STRØMBERG HOLDING A/S

Gerdsvej 10 B

2791 Dragør

CVR-nr. 33 15 50 42

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2018

John Strømberg Theisen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Koncernoversigt	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6-8
Koncernregnskab og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9-17
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	18
Balance pr. 31. december 2017	19-20
Egenkapitalopgørelser pr. 31. december 2017	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

8. regnskabsår

Hjemsted: Dragør

Direktion

John Phillip Strømberg Theisen

Bestyrelse

Leif Jensen

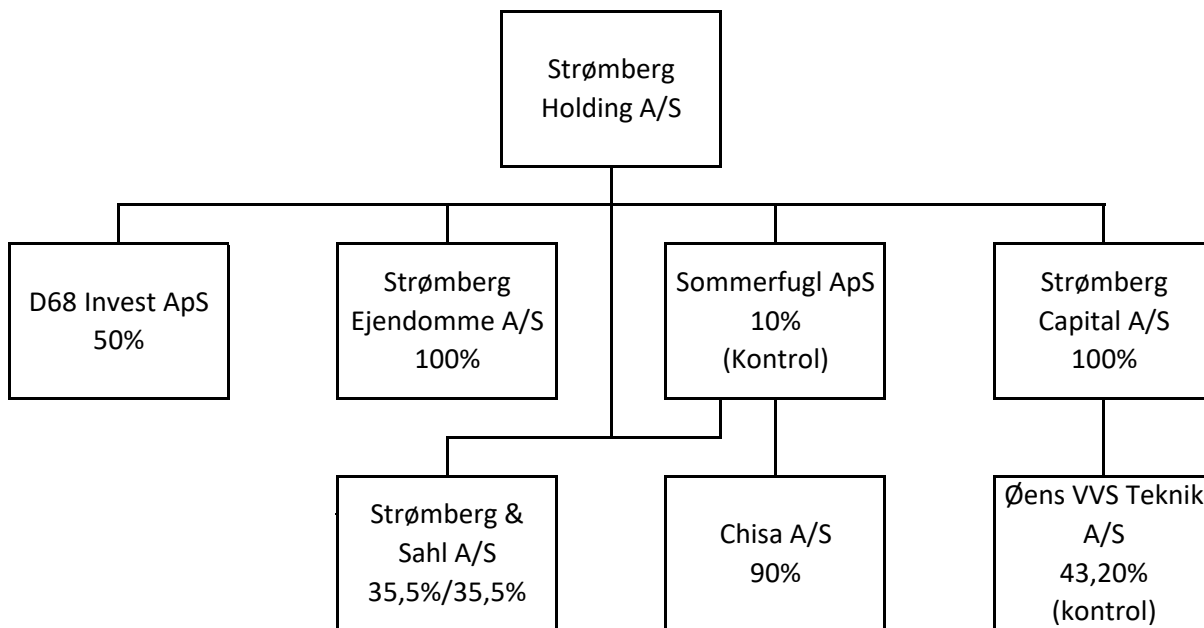
Christine Strømberg Theisen

John Phillip Strømberg Theisen

Revision

inforevision
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 associerede 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:

Resultatet af koncernens aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på 9.473 t.kr. Årets resultat er tilfredsstillende og har indfriet forventningerne til året.

Koncernens egenkapital udgør 39.682 t.kr. Kapitalandel i associeret virksomhed i koncernen er optaget uden opskrivning til dagsværdi på 24.860 t.kr. i underliggende tilknyttet virksomhed. Havde selskabet medtaget dagsværdiregulering havde koncernen og moderselskabets egenkapital været positivt påvirket med 12.430 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 mægler vurdering. Dog er denne ejendom af forsigtighedshensyn alene optaget til 4.490 t.kr. mod mægler vurdering på 5.290 t.kr.

Moderselskabet:

Selskabet er med virkning pr. 1/1 2017 fusioneret med det 100% ejet datterselskab Phibe A/S. Fusionen har ikke påvirket selskabets egenkapital pr. 1/1 2017.

Resultatet af moderselskabets aktiviteter er forventet og tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Koncernen:

Der er positive forventninger til udvikling i indtjening og pengestrømme i koncernen i 2018, og der forventes derfor samlet et en tilfredsstillende økonomisk udvikling i koncernen.

Moderselskabet:

Der forventes en positiv udvikling i selskabets tilknyttede og associerede virksomheder.

Hoved- og nøgletal for koncernen

Beløb i t.kr.	2017	2016	2015
Resultatopgørelse			
Bruttofortjeneste	33.872	33.530	9.625
Resultat af primær drift	9.980	5.582	6.049
Finansielle poster, netto	-1.749	-285	-904
Årets resultat	9.341	9.278	4.947
Balance			
Balancesum	94.586	80.047	69.775
Investeret kapital	44.242	42.576	42.742
Egenkapital	39.682	35.052	29.466
Nøgletal (vejledende, kun oplyse nøgletal, der efter virksomhedens forhold er nødvendige)			
Afkast af investeret kapital	22,99%	13,09%	28,31%
Soliditetsgrad	41,95%	43,79%	42,23%
Forrentning af egenkapital	25,00%	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 2017 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 2017 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 12. juni 2018

I direktionen

John Phillip Strømberg Theisen

I bestyrelsen

Leif Jensen
Formand

Christine Strømberg Theisen

John Phillip 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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 12. juni 2018

inforevision

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.

ÆNDRING AF SAMMENLIGNINGSTAL

Det er konstateret, at en enkelt af selskabets tilknyttede virksomheder ikke har været konsolideret i koncernregnskabet for 2016. Enheden er konsolideret i koncernregnskabet for 2017 og sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed.

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.

KONCERNINTERNE VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER OG SAMMENLIGNINGSTAL

Koncerninterne fusioner er behandlet efter book value-metoden. Sammenligningstal er ikke tilpasset. Eventuelle forskelle mellem den regnskabsmæssige værdi af egenkapitalen i de ophørende selskaber og værdien af kapitalandelene i det fortsættende selskab (modervirksomheden) primo regnskabsåret er indregnet direkte på egenkapitalen.

KONCERNREGNSKAB

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 selskabsskatlovens 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

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

Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme 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 nominel 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

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 nettorealiseringsværdi, 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
	2017	2016	2017	2016	
BRUTTOFORTJENESTE	33.871.926	33.530.486	169.799	-31.848	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	827.668	-660.883	537.886	0	
Personaleomkostninger	-25.908.300	-25.844.498	0	0	1
INDTJENINGSBIDRAG	8.791.294	7.025.105	707.685	-31.848	
Af- og nedskrivninger på					
materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.788.068	-1.495.300	-675.101	0	
Andre driftsindtægter	2.930.911	0	0	0	2
Andre driftsomkostninger	45.485	52.160	0	0	
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	9.979.622	5.581.965	32.584	-31.848	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virks.	0	0	5.006.420	2.124.113	10,11
Indtægter af kapitalandele i associerede virks.	3.087.673	6.356.939	3.087.673	6.356.939	10,11
Andre finansielle indtægter	694.790	1.647.969	24.152	73.064	3
Nedskrivning af finansielle aktiver	-582.103	-1.513.536	0	0	
Øvrige finansielle omkostninger	-2.443.968	-1.932.538	-496.484	-654.831	4
RESULTAT FØR SKAT	10.736.014	10.140.799	7.654.345	7.867.437	
Skat af årets resultat	-1.394.860	-863.112	-318.074	134.425	5
ÅRETS RESULTAT	9.341.154	9.277.687	7.336.271	8.001.862	

AKTIVER	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2017	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2016	
Færdiggjorte udviklingsprojekter	1.644.252	453.301	0	0	7
Goodwill	1.293.842	2.193.943	618.842	0	7
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	2.938.094	2.647.244	618.842	0	
Investeringsejendomme	29.851.616	32.606.469	4.823.600	0	8,16
Indretning af lejede lokaler	2.025.326	2.386.860	0	0	8,16
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.474.494	1.031.523	0	0	8,16
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	33.351.436	36.024.852	4.823.600	0	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	30.507.873	22.139.242	10,11
Kapitalandele i associerede virksomheder	11.864.139	8.796.466	11.864.139	8.796.466	10,11
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	2.386	0	0	10,16
Andre tilgodehavender	267.353	255.784	0	0	10
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	12.131.491	9.054.636	42.372.011	30.935.708	
ANLÆGSAKTIVER	48.421.021	47.726.732	47.814.453	30.935.708	
Færdigvarer og handelsvarer	550.000	500.000	0	0	
VAREBEHOLDNINGER	550.000	500.000	0	0	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.525.196	17.745.174	45.733	0	16
Igangværende arbejder for fremmed regning	5.637.818	2.168.666	0	0	12
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	169.689	169.689	
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	524.896	654.896	524.896	524.896	
Andre tilgodehavender	3.002.128	2.358.698	126.093	4.347	
Tilgodehavende selskabsskat	0	253.709	0	253.708	5
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	369.929	137.649	5
Periodeafgrænsningsposter	130.134	181.957	0	0	
TILGODEHAVENDER	36.820.172	23.363.100	1.236.340	1.090.289	
VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	102.500	360.000	0	270.000	16
LIKVIDE BEHOLDNINGER	8.692.183	8.097.618	72.688	36.185	
OMSÆTNINGSAKTIVER	46.164.855	32.320.718	1.309.028	1.396.474	
AKTIVER I ALT	94.585.876	80.047.450	49.123.481	32.332.182	

PASSIVER	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2017	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2016	
Virksomhedskapital	500.000	500.000	500.000	500.000	
Reserve for nettoopskr efter den indre værdis metode	0	0	31.833.246	23.739.153	
Reserve for udviklingsomkostninger	0	353.575	0	0	
Overført resultat	32.432.614	24.987.359	903.895	1.767.517	
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	0	105.800	0	
Minoritetsinteresser	6.643.923	9.210.621	0	0	
EGENKAPITAL	39.682.337	35.051.555	33.342.941	26.006.670	
Hensættelser til udskudt skat	4.776.141	3.779.722	665.088	0	5
HENSATTE FORPLIGTELSE	4.776.141	3.779.722	665.088	0	
Gæld til realkreditinstitutter	11.647.541	13.493.328	0	0	
Gæld til kreditinstitutter	920.201	3.159.124	0	0	
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	12.567.742	16.652.452	0	0	13
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.004.309	779.447	0	0	13
Gæld til kreditinstitutter	7.523.662	4.733.308	2.260.565	0	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.017.049	134.974	34.326	0	12
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.649.425	11.229.337	156.708	7.499	
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	10.010.284	4.058.627	
Selskabsskat	138.894	0	138.894	0	5
Anden gæld	7.055.819	7.514.610	2.514.674	2.259.386	
Periodeafgrænsningsposter	170.499	172.045	0	0	
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	37.559.657	24.563.721	15.115.451	6.325.512	
GÆLDSFORPLIGTELSE	50.127.399	41.216.173	15.115.451	6.325.512	
PASSIVER I ALT	94.585.876	80.047.450	49.123.481	32.332.182	

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

Egenkapitalopgørelse	KONCERNEN							I ALT
	Virksom- hedskapital	Reserve for opskriv- ninger	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Reserve for udviklings- omkostninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	Minoritets- interesser	
Egenkapital pr. 1/1 2016	500.000	0	0	0	17.504.808	0	11.461.602	29.466.410
Korrektion til primo	0	0	0	0	0	0	1.298.903	1.298.903
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>353.575</u>	<u>7.482.551</u>	<u>0</u>	<u>-3.549.884</u>	<u>4.286.242</u>
Egenkapital pr. 1/1 2017	500.000	0	0	353.575	24.987.359	0	9.210.621	35.051.555
Overførsel	0	0	0	-353.575	353.575	0	0	0
Tilpasning ved ændrede ejerandele	0	0	0	0	-138.791	0	-4.571.581	-4.710.372
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.230.471</u>	<u>105.800</u>	<u>2.004.883</u>	<u>9.341.154</u>
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>32.432.614</u></u>	<u><u>105.800</u></u>	<u><u>6.643.923</u></u>	<u><u>39.682.337</u></u>

Egenkapitalopgørelse

MODER

	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Reserve for udviklings- omkostninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2016	500.000	4.177.762	0	0	13.327.046	0	18.004.808
Regulering tidligere år	0	11.080.339	0	0	-11.080.339	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>8.481.052</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-479.190</u>	<u>0</u>	<u>8.001.862</u>
Egenkapital pr. 1/1 2017	500.000	23.739.153	0	0	1.767.517	0	26.006.670
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>8.094.093</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-863.622</u>	<u>105.800</u>	<u>7.336.271</u>
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>500.000</u>	<u>31.833.246</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>903.895</u>	<u>105.800</u>	<u>33.342.941</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE	KONCERN		Note
	2017	2016	
Årets resultat	9.341.154	9.277.687	
Skat af årets resultat	1.394.860	863.112	
Dagsværdiregulering investeringsejd.	-827.668	660.883	
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.788.068	1.495.300	
Indtægter af kapitalandele i associerede virks.	-3.087.673	-6.356.939	
Øvrige reguleringer	-2.795.108	2.331.493	
Ændring i varebeholdninger	-50.000	-500.000	
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-9.780.022	2.103.293	
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser	420.088	-3.404.585	
Andre ændringer i driftskapital	5.490.979	-2.403.666	
PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT	1.894.678	4.066.578	
Betalt/refunderet selskabsskat	166.592	-63.745	
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	2.061.270	4.002.833	
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-1.374.859	-480.824	
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.177.975	-417.472	
Salg af materielle anlægsaktiver	3.995.000	0	
Køb af finansielle anlægsaktiver	-98.020	-39.862	
Køb af virksomhed	-1.998.857	0	
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-654.711	-938.158	
Betaling af gæld til realkreditinstitutter	-1.620.925	7.003.443	
Betaling af gæld til kreditinstitutter	-2.238.923	-5.726.470	
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-3.859.848	1.276.973	
ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER	-2.453.289	4.341.648	
Likvider pr. 1/1 2017	3.724.310	-617.338	
LIKVIDER PR. 31/12 2017	1.271.021	3.724.310	
Som kan specificeres således:			
Værdipapirer	102.500	360.000	
Likvide beholdninger	8.692.183	8.097.618	
Kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet)	-7.523.662	-4.733.308	
LIKVIDER PR. 31/12 2017	1.271.021	3.724.310	

	KONCERN		MODER	
	2017	2016	2017	2016
1 Personaleomkostninger				
Gager og lønninger	22.274.832	22.249.682	0	0
Pensioner	2.976.753	2.882.963	0	0
Andre omkostninger til social sikring	656.715	711.853	0	0
I ALT	<u>25.908.300</u>	<u>25.844.498</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>32</u>	<u>35</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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	
	2017	2016	2017	2016
3 Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	20.548
Finansielle indtægter i øvrigt	<u>694.790</u>	<u>1.647.969</u>	<u>24.152</u>	<u>52.516</u>
I ALT	<u>694.790</u>	<u>1.647.969</u>	<u>24.152</u>	<u>73.064</u>

	KONCERN		MODER	
	2017	2016	2017	2016
4 Øvrige finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	0	62.136
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>2.443.968</u>	<u>1.932.538</u>	<u>496.484</u>	<u>592.695</u>
I ALT	<u>2.443.968</u>	<u>1.932.538</u>	<u>496.484</u>	<u>654.831</u>

5 Skat af årets resultat, selskabsskat og udskudt skat	KONCERN		MODER	
	2017	2016	2017	2016
<u>Skat af årets resultat:</u>				
Skat af årets skattepligtige indkomst	520.704	636.191	0	-134.425
Regulering tidligere år	50.904	-2.886	57.276	0
Udskudt skat	823.252	229.807	260.798	0
I ALT	<u>1.394.860</u>	<u>863.112</u>	<u>318.074</u>	<u>-134.425</u>
<u>Skyldig selskabsskat:</u>				
Skyldig pr. 1/1 2017	-253.708	97.979	-391.357	-102.553
Overførsler i året til/fra andre poster	26.000	-385.196	31.276	0
Regulering tidligere år	13.647	-40.476	0	0
Betalt vedrørende tidligere år	83.649	-27.363	0	-154.379
Betalt acontoskat	-16.000	-26.000	-16.000	0
Udbytteskat	-220	-10.382	0	0
Skat af årets skattepligtige indkomst	337.698	39.606	0	-134.425
Refusion fra sambeskattede selskaber	-52.172	98.124	145.046	0
SKYLDIG PR. 31/12 2017	<u>138.894</u>	<u>-253.708</u>	<u>-231.035</u>	<u>-391.357</u>
<u>Skyldig skat er klassificeret således i modervirksomhedens balance:</u>				
Tilgodehavende/skyldig selskabsskat			138.894	-253.708
Tilgodehavende/skyldig sambeskatningsbidrag			-369.929	-137.649
SKYLDIG PR. 31/12 2017			<u>-231.035</u>	<u>-391.357</u>

6 Resultatdisponering	KONCERN		MODER	
	2017	2016	2017	2016
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	8.094.093	8.481.052
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	0	105.800	0
Overført resultat	7.230.471	9.277.687	-863.622	-479.190
Minoritetsaktionærs andel af årets resultat	2.004.883	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	<u>9.341.154</u>	<u>9.277.687</u>	<u>7.336.271</u>	<u>8.001.862</u>

7 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
immaterielle aktiver

KONCERNEN

	Færdiggjorte udviklings- projekter	Goodwill	I ALT	31/12 2016
Kostpris pr. 1/1 2017	480.824	5.625.504	6.106.328	5.625.504
Valutakursreguleringer	0	0	0	0
Tilgang i året	1.374.859	0	1.374.859	480.824
Overførsler i året til/fra andre poster	0	0	0	0
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2017	1.855.683	5.625.504	7.481.187	6.106.328
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	27.523	3.431.561	3.459.084	2.756.460
Årets afskrivninger	183.908	900.101	1.084.009	702.624
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2017	211.431	4.331.662	4.543.093	3.459.084
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017	1.644.252	1.293.842	2.938.094	2.647.244

6 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
immaterielle aktiver

MODER

	<u>Goodwill</u>	<u>I alt</u>	<u>31/12 2016</u>
Kostpris pr. 1/1 2017	0	0	0
Tilgang i året ved fusion	3.375.504	3.375.504	0
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 2017	 <u>3.375.504</u>	 <u>3.375.504</u>	 <u>0</u>
 Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	 0	 0	 0
Tilgang i året ved fusion	2.081.561	2.081.561	
Årets afskrivninger	675.101	675.101	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
 AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2017	 <u>2.756.662</u>	 <u>2.756.662</u>	 <u>0</u>
 REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017	 <u><u>618.842</u></u>	 <u><u>618.842</u></u>	 <u><u>0</u></u>

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

	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt	31/12 2016
Kostpris pr. 1/1 2017	20.676.517	3.191.454	2.230.351	26.098.322	25.680.850
Tilgang i året	392.479	48.721	736.775	1.177.975	417.472
Afgang i året	-3.902.106	0	0	-3.902.106	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2017	17.166.890	3.240.175	2.967.126	23.374.191	26.098.322
Op-, af- og nedskrivng. pr. 1/1 2017	-11.929.952	804.594	1.198.828	-9.926.530	-10.930.899
Årets afskrivninger	0	410.255	293.804	704.059	312.783
Årets op- og nedskrivninger	-827.668	0	0	-827.668	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året	72.894	0	0	72.894	691.586
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2017	-12.684.726	1.214.849	1.492.632	-9.977.245	-9.926.530
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017	29.851.616	2.025.326	1.474.494	33.351.436	36.024.852

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

<u>Ejendomstype</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Afkastkrav</u>	Ejendom- mens værdi <u>31/12 2017</u>	Ejendom- mens værdi <u>31/12 2016</u>
Lager og kontor	Kastrup	7%	20.538.016	19.855.755
Beboelse	Kastrup	4%	4.490.000	8.465.000
Kontor og logistik	Kastrup	7%	4.823.600	4.285.714

Ved ændring af afkastkrav på +/- 0,5% ændrer dagsværdi af ejendomme sig med ca t.kr. 1.850.

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

MODER

	Investerings- ejendomme	I alt	31/12 2016
Kostpris pr. 1/1 2017	0	0	0
Tilgang i året, ved fusion	2.100.000	2.100.000	0
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 2017	 <u>2.100.000</u>	 <u>2.100.000</u>	 <u>0</u>
 Opskrivninger pr. 1/1 2017	 2.185.714	 2.185.714	 0
Årets opskrivninger	<u>537.886</u>	<u>537.886</u>	<u>0</u>
 OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2017	 <u>2.723.600</u>	 <u>2.723.600</u>	 <u>0</u>
 REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017	 <u><u>4.823.600</u></u>	 <u><u>4.823.600</u></u>	 <u><u>0</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 2016
Kostpris pr. 1/1 2017	8.612.378	2.386	169.333	8.784.097	9.265.110
Valutakursreguleringer	0	0	0	0	0
Tilgang i året	0	0	98.020	98.020	39.862
Overførsler i året til/fra andre poster	-8.572.378	0	0	-8.572.378	0
Afgang i året	0	-2.386	0	-2.386	-520.875
KOSTPRIS PR. 31/12 2017	40.000	0	267.353	307.353	8.784.097
Opskrivninger pr. 1/1 2017	4.992.278	0	0	4.992.278	0
Valutakursreguleringer	0	0	0	0	0
Årets opskrivninger	3.087.673	0	0	3.087.673	5.097.278
Overførsler i året til/fra andre poster	3.744.188				
Modtaget udbytte i året	0	0	0	0	-105.000
Opskrivninger, afgang i året	0	0	0	0	0
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2017	11.824.139	0	0	8.079.951	4.992.278
Nedskrivninger pr. 1/1 2017	-3.820.292	0	0	-3.820.292	-3.575.353
Øvrige reguleringer	0	0	0	0	0
Overførsler i året til/fra andre poster	3.820.292				
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Nedskrivninger, afgang i året	0	0	0	0	-244.939
NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2017	0	0	0	-3.820.292	-3.820.292
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017	11.864.139	0	267.353	4.567.012	9.956.083

10 Anlægsoversigt,
finansielle aktiver

MODER

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	I alt	31/12 2016
Kostpris pr. 1/1 2017	7.116.555	60.000	7.176.555	7.156.555
Tilgang i året	3.775.452	0	3.775.452	20.000
Overførsler i året til/fra andre poster	20.000	-20.000		
Afgang i året	-15.000	0	-15.000	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2017	10.897.007	40.000	10.937.007	7.176.555
Opskrivninger pr. 1/1 2017	15.022.687	8.736.466	23.759.153	16.422.947
Årets andel af resultat	4.713.892	3.087.673	7.801.565	2.063.453
Øvrige reguleringer	-125.714	0	-125.714	5.272.753
Modtaget udbytte i året	0	0	0	0
Opskrivninger, afgang i året	0	0	0	0
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2017	19.610.865	11.824.139	31.435.004	23.759.153
Nedskrivninger pr. 1/1 2017	0	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Egenkapitalreguleringer	0	0	0	0
NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2017	0	0	0	0
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017	30.507.872	11.864.139	42.372.011	30.935.708

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	778.220	13.383.522	778.220	13.383.522
Strømberg Capital A/S, Dragør	100%	500.000	1.317.771	10.851.711	1.317.771	10.851.711
Sommerfugl ApS *	10%	50.000	1.971.090	2.213.197	1.971.090	2.213.197
Entreprenørfirmaet Strømberg og Sahl A/S *	35,5%	8.660.000	1.822.004	12.435.050	646.811	4.059.443
<i>* Selskabet har bestemmende indflydelse over selskabet</i>						
I alt tilknyttede virksomheder, moderselskab		9.710.000	5.889.085	38.883.480	4.713.892	30.507.873
Tilknyttede virksomheder koncern (konsolideret)					4.713.892	30.507.873
<u>Associerede virksomheder:</u>						
D68 Invest ApS, Dragør	50%	80.000	6.175.345	23.728.277	3.087.673	11.864.139
I alt associerede virksomheder, moderselskab		80.000	6.175.345	23.728.277	3.087.673	11.864.139
Associerede virksomheder koncern		80.000	6.175.345	23.728.277	3.087.673	11.864.139

	KONCERN		MODER	
	2017	2016	2017	2016
12 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Igangværende arbejder	124.677.705	59.995.845	0	0
Acontofakturering	-128.856.710	-57.827.179	0	0
I ALT	-4.179.005	2.168.666	0	0

Igangværende arbejder for fremmed regning er indregnet således i balancen:

Igangværende arbejder for fremmed regning	5.637.818	2.168.666	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder*	-9.816.823	-134.974	0	0
<i>* Indgår som en del af modtagne forudbetalinger</i>				
I ALT	-4.179.005	2.033.692	0	0

	KONCERN		MODER	
	31/12 2017	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2016
13 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	11.647.541	13.493.328	0	0
Gæld til kreditinstitutter	920.201	3.159.124	0	0
I ALT	12.567.742	16.652.452	0	0
<u>Kortfristet del af langfristet gæld:</u>				
Gæld forfald < 1 år	1.004.309	779.447	0	0
AFDRAG NÆSTE ÅR	1.004.309	779.447	0	0
RESTGÆLD EFTER 5 ÅR	8.250.351	17.903.592	0	0

14 Kontraktlige forpligtelser

Koncernen:

Koncernen har indgået leasingkontrakt om leasing af biler. Den samlede leasingforpligtelse udgør t.kr. 515.

15 Eventualforpligtelser

Koncernen:

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret virksomhed D68 Invest ApS engagement med realkreditinstitut.

Der er via kreditinsitut stillet arbejdsgaranti t.kr. 16.419.

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 engagement med realkreditinstitut.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheder Entreprenørfirmaet Strømberg og Sahl A/S, Strømberg Capital A/S og Strømberg Ejendomme A/S engagement med realkreditinstitut.

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. 18.680, i koncernens grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 29.862 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. 102,5 i koncernen er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Kreditinstitut har transport til sikkerhed på nom. t.kr. 503 i koncernens debitorer og garantier.

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 Phillip 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Leif Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-057724644924

IP: 152.115.44.92

2018-06-19 12:53:41Z

NEM ID 

John Philip Strømberg Theisen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 109.59.175.75

2018-06-19 13:21:05Z

NEM ID 

John Philip Strømberg Theisen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 109.59.175.75

2018-06-19 13:21:05Z

NEM ID 

Christine Strømberg Theisen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-071988028359

IP: 80.167.220.117

2018-06-19 21:31:09Z

NEM ID 

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 85.235.247.2

2018-06-20 02:29:19Z

NEM ID 

Lasse Sværke

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:36343999

IP: 85.235.247.2

2018-06-20 08:04:46Z

NEM ID 

John Philip Strømberg Theisen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 80.167.220.117

2018-06-20 14:01:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y1KVJ-54YU8-NDQEE-WOWE8-ECT1ID-86V35

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>