

Fam. Skagen-Holding A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 33 37 19 26



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 5. april 2017

Dirigent:



.....

Dennis Skagen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal for koncernen	7
Beretning	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Fam. Skagen-Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

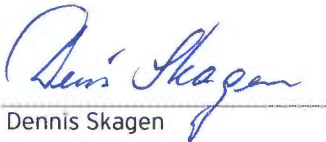
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. april 2017
Direktion:



Dennis Skagen

Bestyrelse:



Michael Skagen



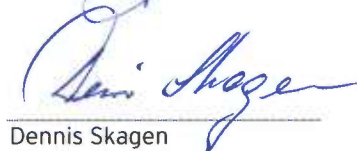
Anders Skagen



Christian Skagen



Yvonne Skagen



Dennis Skagen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fam. Skagen-Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Fam. Skagen-Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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 er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 regnskabsbrugere 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 omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


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

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

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

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

Aalborg, den 5. april 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen
statsaut. revisor



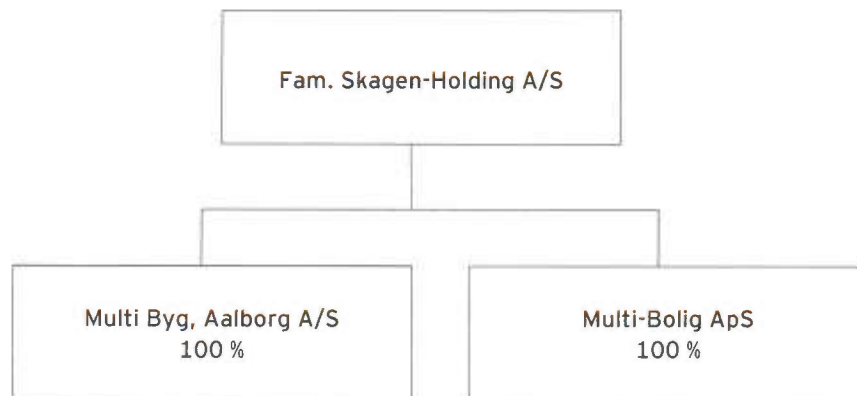
Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Fam. Skagen-Holding A/S
Adresse, postnr. by	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	33 37 19 26
Stiftet	21. december 2010
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Skagen Anders Skagen Christian Skagen Yvonne Skagen Dennis Skagen
Direktion	Dennis Skagen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal					
Bruttoresultat	22.416	18.537	17.878	27.730	33.023
Resultat af primær drift	1.515	806	2.838	592	988
Resultat af finansielle poster	-258	-332	-886	-946	-672
Årets resultat	911	291	1.462	-281	207
Nøgletal					
Anlægsaktiver	5.275	3.656	13.616	5.721	6.429
Omsætningsaktiver	98.491	27.005	33.118	20.756	29.388
Aktiver i alt	103.765	30.661	46.734	26.477	35.817
Selskabskapital	500	500	500	500	500
Egenkapital	3.451	2.539	2.248	786	1.067
Hensatte forpligtelser	1.329	358	174	4	77
Kortfristede gældsforpligtelser	98.986	27.763	44.312	25.687	34.673
Pengestrøm					
Pengestrøm fra driftsaktiviteten	-12.131	-17.751	7.137	-5.928	10.518
Pengestrøm til investeringsaktiviteten	-2.287	8.946	-9.111	-496	-1.376
Pengestrøm i alt	24.006	-1.943	1.608	-2.524	-1.429
Nøgletal					
Solilitetsgrad	3,3 %	8,3 %	4,8 %	3,0 %	3,0 %
Egenkapitalforrentning	29,8 %	12,1 %	96,4 %	-30,3 %	21,5 %
Gennemsnitligt antal fuldtids-					
beskæftigede	47	42	44	70	74

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Moderselskabets hovedaktivitet består af investering i kapitalandele i datterselskaber.

Koncernens formål er håndværks- og byggevirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat før skat udgør 1.257 t.kr. mod et resultat før skat på 475 t.kr. i 2015.

Resultatopgørelsen for dattervirksomheden Multi Byg, Aalborg A/S udviser et overskud på 4.337 t.kr. Heri er indeholdt intern avance på 3.075 t.kr., som i nærværende regnskab er tilbageført, idet avancen vedrørende byggeprojekt i Multi-Bolig A/S vedrører lejligheder m.v., som først er leveret i 2017.

Forventet udvikling

For 2017 forventes et øget aktivitetsniveau og en tilfredsstillende indtjening med udgangspunkt i kendte og forventede projekter.

Særlige risici

Multi Byg, Aalborg A/S er påvirket af en række risici, som kan påvirke selskabets drift og finansielle stilling. Selskabets risici vurderes ikke generelt at afvige fra branchens generelle risici.

Selskabet er som følge af balancestruktur og finansielle beredskab kun i begrænset omfang eksponeret over for ændringer i renteniveauet.

Selskabets kreditrisici minimeres på større projekter ved hjælp af garantistillelser.

Miljøforhold

Koncernens aktivitet, der ikke indeholder produktion, indebærer ingen umiddelbar påvirkning af det eksterne miljø. Byggeaffald bortskaffes i henhold til gældende lovgivning.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, der vurderes at have væsentlig indflydelse på virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
	Bruttoresultat	22.416.034	18.537.209	-15.344	-10.680
2	Personaleomkostninger	-20.161.229	-16.717.036	0	0
	Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-784.036	-1.013.883	0	0
	Andre driftsomkostninger	44.235	0	0	0
	Resultat af primær drift	1.515.004	806.290	-15.344	-10.680
	Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder	0	0	1.262.186	777.786
3	Finansielle indtægter	194.134	401.733	0	0
4	Finansielle omkostninger	-452.609	-733.335	-434.347	-605.081
	Ordinært resultat før skat	1.256.529	474.688	812.495	162.025
5	Skat af årets resultat	-345.102	-183.985	98.932	128.678
	Årets resultat	<u>911.427</u>	<u>290.703</u>	<u>911.427</u>	<u>290.703</u>
	Forslag til resultatdisponering				
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			-737.815	-1.222.214
	Overført resultat			1.649.242	1.512.917
				<u>911.427</u>	<u>290.703</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
6	Materielle anlægsaktiver				
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.274.501	3.656.083	0	0
	Grund	0	0	0	0
		<u>5.274.501</u>	<u>3.656.083</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver				
7	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	10.459.991	11.197.806
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.459.991</u>	<u>11.197.806</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.274.501</u>	<u>3.656.083</u>	<u>10.459.991</u>	<u>11.197.806</u>
	Omsætningsaktiver				
	Varebeholdninger				
	Råvarer og hjælpematerialer	611.120	686.156	0	0
	Grunde bestemt for salg	10.050.000	10.050.000	0	0
8	Igangværende opførelse af ejendomme for egen regning	39.046.546	4.650.984	0	0
		<u>49.707.666</u>	<u>15.387.140</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.936.714	6.083.392	19.956	0
9	Entreprisekontrakter	3.986.016	3.002.071	0	0
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0	4.125.398	2.018.839
	Andre tilgodehavender	14.551.191	2.219.930	1.000.000	1.000.000
10	Periodeafgrænsningsposter	190.547	226.572	0	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	283.178	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	307.797	440.043
		<u>24.664.468</u>	<u>11.531.965</u>	<u>5.736.329</u>	<u>3.458.882</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	<u>106.920</u>	<u>80.520</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
11	Likvide beholdninger	24.011.466	5.120	1.467	5.120
	Omsætningsaktiver i alt	<u>98.490.520</u>	<u>27.004.745</u>	<u>5.737.796</u>	<u>3.464.002</u>
	AKTIVER I ALT	<u>103.765.021</u>	<u>30.660.828</u>	<u>16.197.787</u>	<u>14.661.808</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
	PASSIVER				
	Egenkapital				
	Aktiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	270.963	1.008.778
	Overført resultat	2.950.502	2.039.075	2.679.539	1.030.297
	Egenkapital i alt	3.450.502	2.539.075	3.450.502	2.539.075
	Hensatte forpligtelser				
	Udskudt skat	1.328.904	358.366	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Kreditinstitutter	52.770.276	14.345.224	0	0
	Entreprisekontrakter	302.407	247.457	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.701.499	4.269.184	0	13.481
	Gæld til dattervirksomheder	0	0	1.066.996	1.016.187
	Periodeafgræsningsposter	11.966	0	0	0
	Skyldig selskabsskat	194.768	0	0	0
	Anden gæld	15.619.699	8.801.522	11.680.289	11.093.065
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.385.000	100.000	0	0
		98.985.615	27.763.387	12.747.285	12.122.733
	Gældsforpligtelser i alt	98.985.615	27.763.387	12.747.285	12.122.733
	PASSIVER I ALT	103.765.021	30.660.828	16.197.787	14.661.808

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Nærtstående parter

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern			
	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	1.748.372	0	2.248.372
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponering	0	290.703	0	290.703
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	2.039.075	0	2.539.075
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponering		911.427	0	911.427
Egenkapital 31. december 2016	500.000	2.950.502	0	3.450.502

kr.	Modervirksomhed				
	Aktiekapital	Netto-opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	2.230.992	-482.620	0	2.248.372
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponering	0	-1.222.214	1.512.917	0	290.703
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	1.008.778	1.030.297	0	2.539.075
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponering	0	-737.815	1.649.242	0	911.427
Egenkapital 31. december 2016	500.000	270.963	2.679.539	0	3.450.502

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern	
		2016	2015
	Årets resultat	911.427	290.703
	Afskrivninger	784.036	1.013.883
	Regnskabsmæssige gevinster/tab ved salg af anlægsaktiver	-115.000	0
	Andre reguleringer af ikke-likvide driftsposter	-186.773	-3.092
	Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	1.393.690	1.301.494
14	Ændring i driftskapital	-16.471.070	-19.236.907
	Pengestrøm fra primær drift	-15.077.380	-17.935.413
	Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	Ændring i udskudt skat	2.946.128	183.985
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	-12.131.252	-17.751.428
	Køb af materielle anlægsaktiver	-2.402.454	-1.103.967
	Salg af materielle anlægsaktiver	115.000	10.050.000
	Pengestrøm til investeringsaktivitet	-2.287.454	8.946.033
	Fremmedfinansiering:		
	Kreditinstitutter 1. januar	-14.345.224	-7.482.709
	Kreditinstitutter 31. december	52.770.276	14.345.224
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	38.425.052	6.862.515
	Årets pengestrøm	24.006.346	-1.942.880
	Likvider 1. januar	5.120	1.948.000
	Likvider 31. december	24.011.466	5.120

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncern- og årsregnskabet's øvrige bestanddele.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fam. Skagen-Holding A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Fam. Skagen-Holding A/S og dattervirksomheder, hvori Fam. Skagen-Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Arbejder udført for fremmed regning indregnes i takt med, at arbejdet udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Bruttofortjenesten omfatter sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og -udgifter samt andre eksterne omkostninger, jf. årsregnskabslovens § 32.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager til administrative medarbejdere m.fl. og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige. Desuden indregnes arbejdsbeklædning og øvrige personaleomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tilæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Fam. Skagen-Holding A/S-koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Fam. Skagen-Holding A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter gennemsnitsmetoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Entreprisekontrakter

Entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte entreprisekontrakt.

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

Den enkelte entreprisekontrakt indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de entreprisekontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de entreprisekontrakter, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraxis (fortsat)

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$			
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$			
	Koncern		Modervirksomhed	
kr.	2016	2015	2016	2015
2 Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	16.928.932	14.241.617	0	0
Pensioner	2.190.360	1.806.006	0	0
Andre omkostninger til social sikring	310.464	267.324	0	0
Andre personaleomkostninger	731.473	402.089	0	0
	<u>20.161.229</u>	<u>16.717.036</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	47	42	0	0

3 Finansielle indtægter

Af moderselskabets finansielle indtægter udgør 172.559 kr. (2015: 0 kr.) renteindtægter til tilknyttede virksomheder.

4 Finansielle omkostninger

Af moderselskabets finansielle omkostninger udgør 50.809 kr. (2015: 48.390 kr.) renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.

	Koncern		Modervirksomhed	
kr.	2016	2015	2016	2015
5 Skat af årets resultat				
Aktuel skat	0	0	98.932	154.001
Årets regulering af udskudt skat	-345.102	-183.985	-401.907	-25.323
Anvendt i sambeskatningskredsen	0	0	401.907	0
	<u>-345.102</u>	<u>-183.985</u>	<u>98.932</u>	<u>128.678</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	10.196.678	10.196.678
Tilgang	2.402.454	2.402.454
Afgang	-684.500	-684.500
Kostpris 31. december 2016	11.914.632	11.914.632
Ned- og afskrivninger 1. januar 2016	6.540.597	6.540.597
Afskrivninger	784.034	784.034
Afgang	-684.500	-684.500
Ned- og afskrivninger 31. december 2016	6.640.131	6.640.131
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	5.274.501	5.274.501

kr.	Modervirksomhed	
	2016	2015
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	10.189.028	10.189.028
Kostpris 31. december	10.189.028	10.189.028
Værdireguleringer 1. januar	1.008.778	2.230.992
Udloddet udbytte	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	4.337.953	871.060
Eliminering af koncernintern avance	-3.969.600	-93.274
Skatteværdi heraf	893.832	0
Værdireguleringer 31. december	270.963	1.008.778
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.459.991	11.197.806

Navn og hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi
		kr.	kr.	kr.	kr.
Multi Byg, Aalborg A/S	100 %	1.000.000	12.608.880	4.337.130	12.608.880
Multi-Bolig ApS*	100 %	100.000	1.020.153	-248	1.020.153
I alt			13.629.033	4.336.882	13.629.033
Koncernintern avance					-4.062.874
Skatteværdi heraf					893.832
					10.459.991

*Selskabet har udstedt en warrant, der giver tredjepartsindehaveren ret til at nytegne 50 % af selskabets anparter til en på forhånd aftalt pris i en forudbestemt periode. Tredjepartsindehaveren har ikke udnyttet sin ret pr. 31. december 2016.

Alle dattervirksomheder er selvstændige enheder.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Igangværende opførelse af ejendomme for egen regning

Koncernens igangværende opførelse af ejendomme for egen regning udgør i alt 38.820 t.kr. pr. 31. december 2016. Heraf udgør aktiverede renter af kapital til finansiering af fremstilling i alt 1.022 t.kr.

kr.	Koncern	
	2016	2015
9 Entreprisekontrakter		
Specifikation af igangværende arbejder for fremmed regning:		
Salgsværdi af udført arbejde	29.147.442	18.377.103
Modtagne acantobetalinge	-25.463.833	-15.622.489
	<u>3.683.609</u>	<u>2.754.614</u>
der indregnes således:		
Entreprisekontrakter (aktiver)	3.986.016	3.002.071
Entreprisekontrakter (forpligtelser)	-302.407	-247.457
	<u>3.683.609</u>	<u>2.754.614</u>

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører omkostninger, som er betalt i 2016, men vedrører 2017.

11 Likvide beholdninger

Selskabets likvide midler, 24.010 t.kr., er indsat på deponeringskonti hos selskabets bankforbindelse, Nordjyske Bank, til sikkerhed for levering af solgte lejligheder.

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Koncernen har stillet almindelige arbejdsgarantier.

Koncernen har indgået en huslejekontrakt med en årlig husleje på 689 t.kr. Kontrakten kan opsiges med 6 måneders varsel.

Modervirksomheden er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

13 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i moderselskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Dennis Skagen
Tolbodgade 23, 5.
9000 Aalborg

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		Koncern	
		2016	2015
14	Ændring i driftskapital		
	Ændring i varebeholdninger	-35.866.578	-3.978.999
	Ændring i tilgodehavender	-13.132.503	8.152.841
	Ændring i entreprisekontrakter, leverandørgæld, anden gæld og øvrige gældsposter	32.528.011	-23.410.749
		<u>-16.471.070</u>	<u>-19.236.907</u>