

# Fam. Skagen-Holding A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 33 37 19 26

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2018

Dirigent:

  
.....

Dennis Skagen



**Indhold**

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
Koncernoversigt	6
Beretning	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>8</b>
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Fam. Skagen-Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 6. april 2018  
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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. 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" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### Ledelsens ansvar for regnskaberne

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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne 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 regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskaberne.

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 regnskaberne, 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskaberne 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 regnskaberne 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 regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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 regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 6. april 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Terp  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne33198

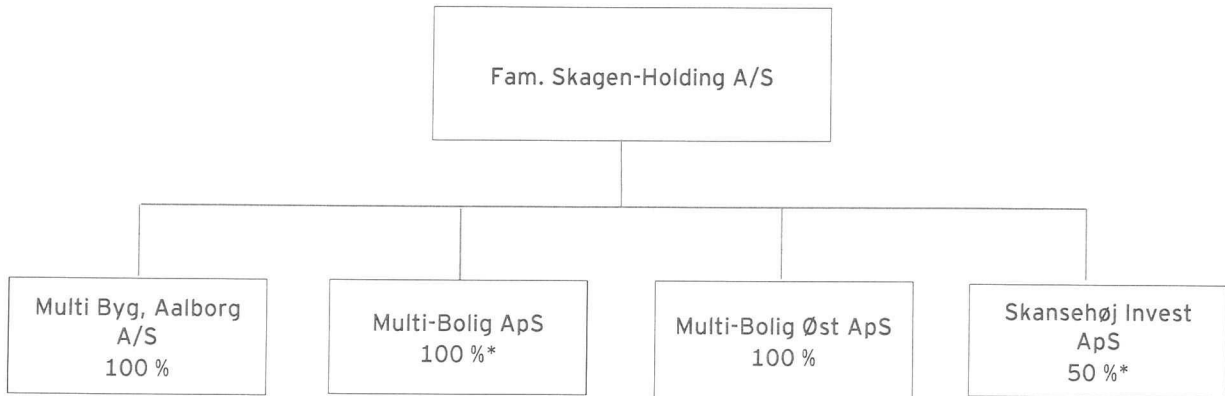
## Ledelsesberetning

### 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



\*Joint venture

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Koncernens væsentligste aktiviteter

Moderselskabets hovedaktivitet består af investering i kapitalandele i datterselskaber joint ventures. Koncernens formål er håndværks- og byggevirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat før skat udgør 8.819 t.kr. mod et resultat før skat på 1.468 t.kr. i 2016.

Resultatopgørelsen for dattervirksomheden Multi Byg, Aalborg A/S udviser et overskud på 5.033 t.kr. Heri er indeholdt intern avance på 4.132 t.kr., som i nærværende regnskab er tilbageført, idet avancen vedrørende byggeprojekt i Multi-Bolig A/S vedrører lejligheder m.v., som endnu ikke er færdiggjort og solgt.

#### Forventet udvikling

For 2018 forventes et øget aktivitetsniveau og en tilfredsstillende indtjening med udgangspunkt i kendte og forventede projekter.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, der vurderes at have væsentlig indflydelse på koncernens og virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2017.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	<b>Bruttoresultat</b>	33.246.083	23.426.976	-177.021	-15.343
2	Personaleomkostninger	-26.018.207	-20.161.229	0	0
	Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-803.907	-784.036	0	0
	Andre driftsomkostninger	0	99.656	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	6.423.969	2.581.367	-177.021	-15.343
	Andel af resultat i dattervirksomheder	0	0	4.932.006	2.067.158
	Andel af resultat i joint ventures	2.523.876	-804.973	2.716.263	-804.973
3	Finansielle indtægter	215.003	143.725	304.180	172.559
4	Finansielle omkostninger	-343.461	-452.609	-512.659	-606.906
	<b>Resultat før skat</b>	8.819.387	1.467.510	7.262.769	812.495
	Skat af årets resultat	-1.501.418	-556.083	55.200	98.932
	<b>Årets resultat</b>	<u>7.317.969</u>	<u>911.427</u>	<u>7.317.969</u>	<u>911.427</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			400.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			588.278	-737.815
	Overført resultat			<u>6.329.691</u>	<u>1.649.242</u>
				<u>7.317.969</u>	<u>911.427</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed		
		2017	2016	2017	2016	
		<b>AKTIVER</b>				
		<b>Anlægsaktiver</b>				
		<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.090.621	5.274.501	0	0
			5.090.621	5.274.501	0	0
		<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
5		Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	11.176.569	10.244.563
6		Kapitalandele i joint ventures	6.071.700	215.428	6.071.700	215.428
			6.071.700	215.428	17.248.269	10.459.991
		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.162.321</b>	<b>5.489.929</b>	<b>17.248.269</b>	<b>10.459.991</b>
		<b>Omsætningsaktiver</b>				
		<b>Varebeholdninger</b>				
		Råvarer og hjælpematerialer	628.837	611.120	0	0
		Grunde bestemt for salg	8.600.000	0	0	0
		Igangværende opførelse af ejendomme for egen regning	163.796	0	0	0
			9.392.633	611.120	0	0
		<b>Tilgodehavender</b>				
		Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.301.693	5.936.714	0	19.956
7		Entreprisekontrakter	4.728.278	3.237.661	0	0
		Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0	22.701	4.125.398
		Tilgodehavender hos joint ventures	61.750	0	0	0
		Andre tilgodehavender	14.641.275	13.742.412	2.867.995	1.000.000
		Periodeafgrænsningsposter	411.757	190.547	0	0
		Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	901.407	548.631	496.903	283.178
		Udskudt skatteaktiv	0	0	307.797	307.797
			27.046.160	23.655.965	3.695.396	5.736.329
		<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>95.172</b>	<b>106.920</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.831.627</b>	<b>1.467</b>	<b>0</b>	<b>1.467</b>
		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>41.365.592</b>	<b>24.375.472</b>	<b>3.695.396</b>	<b>5.737.796</b>
		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>52.527.913</b>	<b>29.865.401</b>	<b>20.943.665</b>	<b>16.197.787</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>				
	<b>Egenkapital</b>				
	Aktiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	859.241	270.963
	Overført resultat	9.868.471	2.950.502	9.009.230	2.679.539
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	0	400.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.768.471</b>	<b>3.450.502</b>	<b>10.768.471</b>	<b>3.450.502</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
	Udskudt skat	3.334.233	1.403.941	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
	Kreditinstitutter	7.547.885	2.630.451	70.511	0
	Entreprisekontrakter	1.464.868	220.911	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.286.605	5.490.934	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	6.115.342	0
	Gæld til joint ventures	825.959	1.066.996	566.277	1.066.996
	Periodeafgrænsningsposter	0	11.966	0	0
8	Afledte finansielle instrumenter	2.940.010	0	2.940.010	0
	Skyldig selskabsskat	389.703	0	389.703	0
	Anden gæld	17.970.179	15.589.700	93.351	11.680.289
		<b>38.425.209</b>	<b>25.010.958</b>	<b>10.175.194</b>	<b>12.747.285</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.425.209</b>	<b>25.010.958</b>	<b>10.175.194</b>	<b>12.747.285</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>52.527.913</b>	<b>29.865.401</b>	<b>20.943.665</b>	<b>16.197.787</b>

1 Anvendt regnskabspraksis

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

		Koncern			
kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	2.039.075	0	2.539.075	
Overført via resultatdisponering	0	911.427	0	911.427	
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>2.950.502</b>	<b>0</b>	<b>3.450.502</b>	
Overført via resultatdisponering	0	6.917.969	400.000	7.317.969	
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>9.868.471</b>	<b>400.000</b>	<b>10.768.471</b>	

		Modervirksomhed			
kr.	Aktiekapital	Netto-opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	1.008.778	1.030.297	0	2.539.075
Overført via resultatdisponering	0	-737.815	1.649.242	0	911.427
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>270.963</b>	<b>2.679.539</b>	<b>0</b>	<b>3.450.502</b>
Overført via resultatdisponering	0	588.278	6.329.691	400.000	7.317.969
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>859.241</b>	<b>9.009.230</b>	<b>400.000</b>	<b>10.768.471</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fam. Skagen-Holding A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

#### *Bestemmende indflydelse*

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Fam. Skagen-Holding A/S og de dattervirksomheder, hvori Fam. Skagen-Holding A/S har bestemmende indflydelse.

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

En koncernoversigt fremgår af ledelsesberetningen.

#### *Fællesledede arrangementer*

Fællesledede arrangementer er aktiviteter eller virksomheder, hvori koncernen gennem samarbejdsaftaler med en eller flere parter har fælles bestemmende indflydelse. Fælles bestemmende indflydelse indebærer, at beslutninger om de relevante aktiviteter kræver enstemmighed blandt de parter, der har den fælles bestemmende indflydelse.

Fælles kontrollerede arrangementer klassificeres enten som driftsfællesskaber eller joint ventures. Ved driftsfællesskaber forstås aktiviteter, hvor deltagerne har direkte rettigheder over aktiver og hæfter direkte for forpligtelser, mens der ved joint ventures forstås aktiviteter, hvor deltagerne alene har rettigheder over nettoaktiverne.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til stemmerettigheder, medtages i vurderingen af, om der foreligger fælles kontrol.

#### *Koncernregnskabsudarbejdelse*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de ikke er udtryk for værdiforringelse.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %.

Kapitalandele i joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

#### 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.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### 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.

#### Bruttofortjeneste

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

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 og joint ventures

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og joint ventures præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i joint ventures foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I koncernens resultatopgørelse indregnes resultatandele efter skat i joint ventures efter eliminering af en forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer/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 tillæg 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 sambeskatte 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 posteringer 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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 og joint ventures

Kapitalandele i dattervirksomheder og joint ventures måles i modervirksomhedens årsregnskab efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i joint ventures ligeledes 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.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og joint ventures, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### 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 acountofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de entreprisekontrakter, hvor acountofaktureringer 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 og joint ventures i forhold til kostpris.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 balance dagens 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 nettorealiseringsværdi.

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	21.970.778	16.928.932	0	0
Pensioner	2.914.513	2.190.360	0	0
Andre omkostninger til social sikring	383.068	310.464	0	0
Andre personaleomkostninger	749.848	731.473	0	0
	<u>26.018.207</u>	<u>20.161.229</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	58	47	0	0

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 3 Finansielle indtægter

Af modervirksomhedens finansielle indtægter udgør 304.180 kr. (2016: 172.559 kr.) renteindtægter til tilknyttede virksomheder.

#### 4 Finansielle omkostninger

Af modervirksomhedens finansielle omkostninger udgør 45.979 kr. (2016: 50.809 kr.) renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.

kr.	Modervirksomhed	
	2017	2016
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	9.189.028	9.189.028
Tilgang	1.000.000	0
Kostpris 31. december	10.189.028	9.189.028
Værdireguleringer 1. januar	1.055.535	988.377
Udloddet udbytte	-5.000.000	-2.000.000
Årets resultat	5.024.848	4.337.130
Eliminering af koncernintern avance	-64.765	-2.936.831
Skatteværdi heraf	-28.077	666.859
Værdireguleringer 31. december	987.541	1.055.535
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>11.176.569</b>	<b>10.244.563</b>

Navn og hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital kr.	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi kr.
Multi Byg, Aalborg A/S	100 %	1.000.000	12.641.723	5.032.843	12.641.723
Multi Bolig Øst ApS	100 %	100.000	992.005	-7.995	992.005
<b>I alt</b>			<b>13.633.728</b>	<b>5.024.848</b>	<b>13.633.728</b>
Koncernintern avance					-3.095.941
Skatteværdi heraf					638.782
					<b>11.176.569</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	Modervirksomhed	
	2017	2016
<b>6 Kapitalandele i joint ventures</b>		
Kostpris 1. januar	1.000.000	1.000.000
Tilgang	200.000	0
Kostpris 31. december	1.200.000	1.000.000
Værdireguleringer 1. januar	-784.572	20.401
Udloddet udbytte	0	0
Årets resultat	5.854.991	-248
Eliminering af koncernintern avance	-199.733	-1.031.699
Skatteværdi heraf	1.014	226.974
Værdireguleringer 31. december	4.871.700	-784.572
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.071.700</b>	<b>215.428</b>

Navn og hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital kr.	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi kr.
Multi Bolig ApS*	100 %	1.000.000	6.880.019	5.859.866	6.880.019
Skansehøj Invest ApS	50 %	160.000	195.125	-4.875	195.125
<b>I alt</b>			<b>7.075.144</b>	<b>5.854.991</b>	<b>7.075.144</b>
Koncernintern avance					-1.231.432
Skatteværdi heraf					227.988
					<b>6.071.700</b>

\*Selskabet har udstedt en warrant, der giver tredjepartsindehaveren ret til at nytte 50 % af selskabets anparter til en på forhånd aftalt pris frem til 31. december 2025. Tredjepartsindehaveren har ikke udnyttet sin ret pr. 31. december 2017.

kr.	Koncern	
	2017	2016
<b>7 Entrepriskontrakter</b>		
Specifikation af igangværende arbejder for fremmed regning:		
Salgsværdi af udført arbejde	81.919.955	29.147.442
Modtagne acontobetalinge	-78.656.545	-26.130.692
	<b>3.263.410</b>	<b>3.016.750</b>
der indregnes således:		
Entrepriskontrakter (aktiver)	4.728.278	3.237.661
Entrepriskontrakter (forpligtelser)	-1.464.868	-220.911
	<b>3.263.410</b>	<b>3.016.750</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har udstedt en warrant, der giver en tredjepart ret til at tegne nye anparter svarende til en ejerandel på 50 % i Multi Bolig ApS. Selskabet Multi Bolig ApS er på dette grundlag klassificeret som kapitalandele i et joint venture, da tredjeparten har en eksisterende ret til at nytte nye anparter til en på forhånd fast aftalt pris frem til 31. december 2025. Hvis warrant'en udnyttes, vil dette medføre en udvanding af koncernens og selskabets kapitalandele i Multi Bolig ApS i forhold til den nu indregnede regnskabsmæssige værdi svarende til 100 %. Udvandingseffekten er derfor indregnet i balancen som et afledt finansielt instrument.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Koncernen har stillet almindelige arbejdsgarantier.

Koncernen har indgået en huslejekontrakt med en årlig husleje på 706 t.kr. Kontrakten kan opsiges med 6 måneders varsel. Leasingforpligtelser på driftsmidler udgør i alt 97 t.kr.

Modervirksomheden er sambeskattet med danske dattervirksomheder og joint ventures. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne og de fællesledede virksomheder 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.