



F Holding Horsens ApS

Plutovej 1
8700 Horsens
CVR-nr. 38672320

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.05.2022

Kåre Bo Stolt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021	12
Koncernens balance pr. 31.12.2021	13
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	15
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021	16
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	23
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	26
Modervirksomhedens noter	27
Anvendt regnskabspraksis	29

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

F Holding Horsens ApS

Plutovej 1

8700 Horsens

CVR-nr.: 38672320

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Lone Molgjer Rehnquist, formand

Erik Rehnquist

Lars Arenfeldt Jensen

Christina Rehnquist

Søren Rehnquist

Direktion

Erik Rehnquist, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for F Holding Horsens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27.04.2022

Direktion

Erik Rehnquist

direktør

Bestyrelse

Lone Molgjer Rehnquist

formand

Erik Rehnquist

Lars Arenfeldt Jensen

Christina Rehnquist

Søren Rehnquist

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i F Holding Horsens ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for F Holding Horsens ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af

besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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 væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Aarhus, den 27.04.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Tækker Nørgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne40049

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	2.286.556	1.782.891	1.183.398	850.664	675.370
Bruttoresultat	163.789	226.205	174.844	125.868	0
Driftsresultat	33.582	132.542	25.186	24.757	59.768
Resultat af finansielle poster	(22.772)	(12.092)	-9.513	-11.846	-11.885
Årets resultat	6.889	92.487	12.337	9.491	37.045
Årets resultat ekskl. minoriteter	6.889	91.511	8.072	4.880	33.708
Balancesum	1.146.406	1.028.133	892.472	961.096	809.954
Investeringer i materielle aktiver	6.924	10.447	40.775	36.774	48.436
Egenkapital	315.615	338.726	271.664	289.829	283.825
Egenkapital ekskl. minoriteter	315.615	338.726	254.715	277.144	275.751
Pengestrømme fra driftsaktivitet	6.464	(191.324)	(39.510)	(97.836)	25.709
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(4.096)	4.834	210.203	17.950	(7.593)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(4.759)	109.272	(138.180)	(3.297)	(11.392)
Nøgletal					
Bruttoavance	7,11	13,80	14,8	14,80	17,50
Nettomargin	0,33	5,20	1,00	1,10	5,50
Egenkapitalforrentning (%)	2,11	30,84	3,04	1,77	12,20
Soliditetsgrad inkl. minoriteter	27,15	32,79	30,40	30,00	35,00

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Selskabet er i 2021 overgået til artsopdelt resultatopgørelse. Der er foretaget tilrettelse af sammenligningstal for 2020. Årene 2017-19 er ikke korrigeret, og der på baggrund heraf er det ikke muligt at sammenligne disse år.

Bruttoavance (%):

Bruttoresultat * 100

Nettoomsætning

Nettomargin (%):

Årets resultat * 100

Nettoomsætning

Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat * 100

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad inkl. minoriteter (%):

Egenkapital inkl. minoriteter * 100

Samlede aktiver

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er direkte eller indirekte at drive handel, byggeri og entreprisvirksomhed samt at eje, sælge og udleje ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 10,8 MDK før skat mod 120,5 MDK i regnskabsåret 2020. Egenkapitalen udgør herefter 315,6 MDK.

Koncernen realiserer en omsætning på 2.287 MDK for regnskabsåret 2021 mod 1.783 MDK for regnskabsåret 2020. Den positive udvikling i koncernens aktivitetsniveau i regnskabsåret 2021 er som forventet og er et resultat af et stigende salg.

2021 var endnu et rekord år for koncernen hvor der blev realiseret dobbelt cifrede vækstrater og øgede markedsandele. Til trods for en hård start på året med COVID-19 restriktioner oplevede koncernen en øget efterspørgsel fra kunderne i første halvdel af 2021 og realiserede på tværs af alle segmenter rekord højt antal afleveringer og antal solgte enheder med 1.098 afleverede huse og 2.122 solgte huse og rækkehuse til afleveringen i fremtiden.

Koncernen har i regnskabsåret 2021 oplevet et fald i indtjeningen som skyldes rekord høj aktivitet i byggebranchen med udfordringer i forsyningskæden herunder mangel på arbejdskraft og stigende omkostninger til materialer og leverandører.

Koncernen fortsatte med investeringer i fremtidig vækst i 2021. Koncernen åbnede salgskontorer i fire nye byer, hvorfor koncernen nu er tilstede i 14 byer. Med den høje vækst øgede vi også antallet af medarbejdere, hvilket bragte antallet af fuldtidsansatte (FTE'er) op til 197 ved udgangen af 2021 sammenlignet med 140 ved udgangen af 2020.

Selskabet har i regnskabsåret solgt og købt datterselskaber, hvilket er en del af selskabets forretning indenfor salg af enfamiliehuse og rækkehusprojekter.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabets realiserede aktivitetsstigning levede op til forventningerne, mens indtjeningen som følge af førnævnte forhold ikke levede op til forventningerne.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er væsentlig usikkerhed knyttet til disse skøn. De anvendte afkastkrav og effekt ved ændring i afkastkrav er beskrevet i regnskabets note 8.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer en positiv aktivitetsudvikling og en positiv fremgang i resultatet før skat for regnskabsåret 2022.

Særlige risici

Forretningsmæssige risici:

Koncernen opererer i byggebranchen. Hele koncernens omsætning genereres i Danmark og vi er således eksponeret overfor udviklingen i den danske økonomi. Vores kunder er afhængige af de økonomiske konjunkturer, hvilket kan påvirke koncernens salgsmuligheder og indtjening.

Finansielle risici:

Koncern er som følge af sin drift, sine investeringer og sin finansiering eksponeret for ændringer i renteniveau. Moderselskabet styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrebringelse. Koncernen opererer med en lav risikoprofil.

Koncernens rentebærende nettogæld, der er opgjort som ansvarligt lån, leasingforpligtelser og bankgæld fratrukket likvide beholdninger, udgør 433 MDK pr. 31.12.2021. Med udgangspunkt i nettogælden ved udgangen af regnskabsåret 2021 vil en stigning i renteniveauet på ét procentpoint påvirke koncernens årlige renteomkostninger med 4,6 MDK. Renterisikoen er ikke afdækket, men Milton Huse A/S har indgået låneaf tale for 300 MDK med fast rente.

Koncernen har en høj solvens, hvilket koncernens soliditetsgrad på 40,9% inklusiv ansvarlige lån understøtter. Dét sammenholdt med koncernens likvide beredskab og trækningsmuligheder vurderes, koncernen at have det nødvendige finansielle beredskab til at sikre grundlaget for der forventede aktivitetsniveau.

Videnressourcer

Koncernens produktion og processer er baseret på mange års erfaring indenfor byggeri af enfamiliehuse og rækkehuse.

Redegørelse for samfundsansvar

F Holding Horsens koncernen har ikke selvstændig Corporate Social Responsibility (CSR) politik. I Milton Huse koncernen, der udgør stort set alle aktiviteter i F Holding koncernen, er der vedtaget en CSR-politik. Politikken har været under udarbejdelse i 2021 og er trådt i kraft i 2022. Med udgangspunkt i dette vurderes behovet for en særskilt CSR-politik for F Holding at være begrænset på nuværende tidspunkt.

Den væsentligste aktivitet i F Holding Horsens ApS er salg og produktion af enfamiliehuse og rækkehuse på det danske marked. Koncernen har med sit udvalg af hustyper, en ambition om at blive en af danskernes foretrukne samarbejdspartnere, når det gælder husbyggeri.

Koncernen leverer huse af god kvalitet til konkurrencedygtige priser for kunder og professionelle investorer. Da huse har en levetid på årtier varierer indflydelsen på samfundet gennem deres levetid. I takt med F Holding ApS aktiviteter og processer, har vi vurderet at risici relateret til menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og anti-korruption er lave. Vi er ikke stødt på nogen hændelser af denne karakter i 2021. Desuden tager CSR-politikken i Milton Huse udgangspunkt i, at efterstræbe at levere værdi til samfundet ved at optræde ansvarligt som husbygger. Grundlaget for CSR-politikken i Milton Huse tager udgangspunkt i FN Global Compacts 10 principper, der omfatter fire overordnede temaer:

Menneskerettigheder

Arbejdskraft

Miljø

Antikorruption.

F Holding ApS deler grundlæggende de samme holdninger og synspunkter, som er beskrevet i Milton Huses CSR-politik, men har endnu ikke vedtaget sin egen politik.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Selskabet har hidtil og vil fortsat tilstræbe at rekruttere de bedst egnede bestyrelsesmedlemmer, ledere og øvrige medarbejdere uanset køn.

Bestyrelsen i selskabet består af 5 generalforsamlingsvalgte medlemmer, som består af 2 kvinder og 3 mænd. Det betyder at der er en ligelig kønsfordeling. Der har ikke været ændringer i bestyrelsen i regnskabsåret 2021.

Blandt de øvrige ledelseslag i selskabet defineret som direktionen, er der ligeledes en ligelig fordeling af køn, idet direktionen består af 1 mand.

Der er derfor ikke opstillet måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen eller politik for de øvrige ledelseslag.

Milton Huse har opstillet eget måltal og politik, og der henvises til selskabets egen årsrapport for dets redegørelse.

Redegørelse for politik for dataetik

Koncernen har vedtaget en datapolitik, som skal sikre at de passende foranstaltninger er på plads for at sikre etisk databehandling. Koncernen overholder en høj standard for dataetik og bruger og behandler udelukkende data til legitime formål, som tjener en fælles gavn for alle interesserede. Databehandlingen skal aldrig føre til nogen form for diskrimination eller partiske beslutninger. Uanset hvordan koncernen indsamler data, vil vi altid respektere en gældende privatlovgivning.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Nettoomsætning	2	2.286.556	1.782.891
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(3.313)
Andre driftsindtægter		1.113	1.069
Vareforbrug		(2.083.807)	(1.533.285)
Andre eksterne omkostninger	3	(40.073)	(21.157)
Bruttoresultat		163.789	226.205
Personaleomkostninger	4	(124.143)	(84.444)
Af- og nedskrivninger	5	(6.064)	(9.219)
Driftsresultat		33.582	132.542
Andre finansielle indtægter		649	12
Andre finansielle omkostninger		(23.421)	(12.104)
Resultat før skat		10.810	120.450
Skat af årets resultat	6	(3.921)	(27.963)
Årets resultat	7	6.889	92.487

Koncernens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Investeringsjendomme		10.402	12.772
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.160	8.764
Indretning af lejede lokaler		3.637	2.173
Materielle aktiver	8	22.199	23.709
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.946	4.946
Deposita		2.430	2.111
Finansielle aktiver	9	7.376	7.057
Anlægsaktiver		29.575	30.766
Råvarer og hjælpematerialer		9.158	6.321
Fremstillede varer og handelsvarer		161.358	212.235
Forudbetalinger for varer		0	5.000
Varebeholdninger		170.516	223.556
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.080	22.270
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	887.536	720.209
Andre tilgodehavender	11	29.253	22.693
Periodeafgrænsningsposter	12	3.943	2.745
Tilgodehavender		942.812	767.917
Likvide beholdninger		3.503	5.894
Omsætningsaktiver		1.116.831	997.367
Aktiver		1.146.406	1.028.133

Passiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Virksomhedskapital	13	500	500
Overført overskud eller underskud		315.115	308.226
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	30.000
Egenkapital		315.615	338.726
Udskudt skat	14	13.063	12.855
Andre hensatte forpligtelser	15	19.570	17.909
Hensatte forpligtelser		32.633	30.764
Ansvarlig lånekapital	16	152.982	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.693	1.760
Bankgæld		281.813	0
Leasingforpligtelser		1.494	2.268
Deposita		100	39
Anden gæld		6.956	0
Langfristede gældsforpligtelser	17	445.038	4.067
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	17	748	7.915
Bankgæld		0	408.427
Deposita		1.588	3.917
Leverandører af varer og tjenesteydelser		275.982	189.014
Skyldig skat		2.853	18.287
Anden gæld		71.949	27.016
Kortfristede gældsforpligtelser		353.120	654.576
Gældsforpligtelser		798.158	658.643
Passiver		1.146.406	1.028.133
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Transaktioner med nærtstående parter	21		
Dattervirksomheder	22		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	308.226	30.000	338.726
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(30.000)	(30.000)
Årets resultat	0	6.889	0	6.889
Egenkapital ultimo	500	315.115	0	315.615

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Driftsresultat		33.582	132.542
Af- og nedskrivninger		5.286	7.507
Regulering af investeringsejendomme		0	2.613
Andre hensatte forpligtelser		1.661	(4.919)
Ændringer i arbejdskapital	18	7.856	(294.942)
Pengestrømme vedrørende primær drift		48.385	(157.199)
Betalte finansielle omkostninger		(22.772)	(12.092)
Refunderet/(betalt) skat		(19.149)	(22.033)
Pengestrømme vedrørende drift		6.464	(191.324)
Køb mv. af materielle aktiver		(6.899)	(10.447)
Salg af materielle aktiver		3.122	15.731
Køb af finansielle aktiver		(319)	(450)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(4.096)	4.834
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		2.368	(186.490)
Optagelse af lån		152.982	0
Afdrag på lån mv.		(1.128)	(7.751)
Udbetalt udbytte		(30.000)	(7.500)
Finansiering via kassekredit		(126.613)	124.523
Pengestrømme vedrørende finansiering		(4.759)	109.272

Ændring i likvider	(2.391)	(77.218)
Likvider primo	5.894	83.112
Likvider ultimo	3.503	5.894
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	3.503	5.894
Likvider ultimo	3.503	5.894
<hr/>		

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Nettoomsætning

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Entreprisearbejder	2.285.142	1.775.655
Huslejeindtægter	1.414	7.236
Aktiviteter i alt	2.286.556	1.782.891

Koncernens nettoomsætning er udelukkende realiseret på det danske marked.

3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Lovpligtig revision	597	717
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	40	0
Skatterådgivning	621	130
Andre ydelser	2.386	1.543
	3.644	2.390

4 Personaleomkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	112.105	74.768
Pensioner	10.200	6.679
Andre omkostninger til social sikring	1.838	2.997
	124.143	84.444

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	160	136
---	------------	------------

5 Af- og nedskrivninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	6.064	7.508
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	1.711
	6.064	9.219

6 Skat af årets resultat

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	2.170	17.486
Ændring af udskudt skat	208	10.580
Regulering vedrørende tidligere år	1.543	(103)
	3.921	27.963

7 Forslag til resultatdisponering

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	30.000
Overført resultat	6.889	61.511
Minoritetsinteressers andel af resultatet	0	976
	6.889	92.487

8 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	13.110	33.698	8.077
Overførsler	(2.370)	0	0
Tilgange	0	3.542	3.382
Kostpris ultimo	10.740	37.240	11.459
Af- og nedskrivninger primo	0	(24.934)	(5.904)
Årets afskrivninger	0	(4.146)	(1.918)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(29.080)	(7.822)
Dagsværdireguleringer primo	(338)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(338)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.402	8.160	3.637

Investeringsejendomme Milton Property A/S, 10.402 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme består en boligejendom i Juelsminde samt grunde beliggende i Horsens.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendom beliggende i Juelsminde 5,25% (31.12.2020: 5,25%)

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 300 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med 350 t.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene reguleret til dagsværdi udgør 761 kr. mod 761 kr. sidste år. Den samlede størrelse på ejendommene udgør 222 m2 mod 222 m2 sidste år.

9 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.	Deposita t.kr.
Kostpris primo	4.946	2.111
Tilgange	0	498
Afgange	0	(179)
Kostpris ultimo	4.946	2.430
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.946	2.430

10 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	981.667	720.209
Foretagne acontofaktureringer	(94.131)	0
	887.536	720.209

11 Andre tilgodehavender

I andre tilgodehavender indgår et til lån til Triton Ejendomme A/S på 16.916 t.kr. Lånet er et ansvarligt lån, der er efterstillet efter den til enhver tid værende lånekapital fra Nykredit koncernen til Triton Ejendomme A/S. Endvidere har Milton Holding A/S som sikkerhed for lånet til Triton Ejendomme A/S sikkerhed i aktierne.

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje, forsikringer og leasingydelse.

13 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
A anparter	40.000	1	40.000
B anparter	460.000	1	460.000
	500.000		500.000

14 Udskudt skat

	2021	2020
Bevægelser i året	t.kr.	t.kr.
Primo	12.855	10.807
Indregnet i resultatopgørelsen	208	10.580
Salg af selskaber i koncernen	0	(8.532)
Ultimo	13.063	12.855

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver, igangværende arbejder, finansiel leasing og andre hensatte forpligtelser.

15 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelser til garantiforpligtelser på afleverede entreprisarbejder mv.

16 Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lån træder tilbage for koncernens øvrige kreditorer. Lånet forfalder til betaling den 31.01.2023.

17 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2021 t.kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	152.982	152.982
Gæld til realkreditinstitutter	68	68	1.693	1.415
Bankgæld	0	0	281.813	0
Leasingforpligtelser	680	967	1.494	0
Deposita	0	0	100	0
Anden gæld	0	6.880	6.956	6.956
	748	7.915	445.038	161.353

18 Ændring i arbejdskapital

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Ændring i varebeholdninger	53.040	1.932
Ændring i tilgodehavender	(159.528)	(356.862)
Ændring i leverandørgæld mv.	114.344	59.988
	7.856	(294.942)

19 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	21.676	17.928

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Milton Huse A/S har stillet skadesløsbrev med virksomhedspant nom. 10 mio. kr. til sikkerhed for mellemværende med bank. Virksomhedspantet omfatter immaterielle og materielle anlægsaktiver, varelagre og tilgodehavender fra salg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 43.035 t.kr. pr. balancedagen.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør 3.310 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Milton Huse A/S, er der givet pant i ejendomme for nom. 95.000 tdk, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør 133.074 t.kr. Bankgælden udgør 281.813 t.kr. pr. 31.12.2021.

Koncernen er part i igangværende tvister. Ledelsen vurderer ikke, at udfaldet heraf vil have væsentlige negative konsekvenser for koncernen.

21 Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

22 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Milton Holding Horsens A/S	Horsens	A/S	100,00
Milton Huse A/S	Horsens	A/S	100,00
Milton Property A/S	Horsens	A/S	100,00
Milton Logistik A/S	Horsens	A/S	100,00
MHH NewCo ApS	Horsens	ApS	100,00
Svinholtvej, Vejle I A/S	Horsens	A/S	100,00
Abelonelundvej Etape 1 ApS	Horsens	ApS	100,00
Abelonelundve Etape 2 ApS	Horsens	ApS	100,00
Snærildgaard Etape 1 ApS	Horsens	ApS	100,00
SKR ApS	Horsens	ApS	100,00
Vonsild område IV ApS	Horsens	ApS	100,00
Møllevej 91 ApS	Horsens	ApS	100,00
Snærildgaard 2018 ApS	Horsens	ApS	100,00
Udviklingsselskabet Gl. Færgevej ApS	Horsens	ApS	100,00
Græsmarken Jerlev ApS	Horsens	ApS	100,00
Bregnhovedvej Give APS	Horsens	ApS	100,00
Merianhaven ApS	Horsens	ApS	100,00

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(310)	(228)
Bruttoresultat		(310)	(228)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.544	91.701
Andre finansielle indtægter		18	0
Andre finansielle omkostninger	2	(552)	(15)
Resultat før skat		6.700	91.458
Skat af årets resultat	3	189	53
Årets resultat	4	6.889	91.511

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		316.930	339.386
Finansielle aktiver	5	316.930	339.386
Anlægsaktiver		316.930	339.386
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		5.951	53
Tilgodehavender		5.951	53
Likvide beholdninger		42	22
Omsætningsaktiver		5.993	75
Aktiver		322.923	339.461

Passiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Virksomhedskapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	91.490
Overført overskud eller underskud		315.115	216.736
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	30.000
Egenkapital		315.615	338.726
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36	31
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.272	704
Kortfristede gældsforpligtelser		7.308	735
Gældsforpligtelser		7.308	735
Passiver		322.923	339.461
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		
Transaktioner med nærtstående parter	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	91.490	216.736	30.000	338.726
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(30.000)	(30.000)
Overført til reserver	0	(91.490)	91.490	0	0
Årets resultat	0	0	6.889	0	6.889
Egenkapital ultimo	500	0	315.115	0	315.615

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	549	0
Renteomkostninger i øvrigt	3	15
	552	15

3 Skat af årets resultat

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Refusion i sambeskatning	(189)	(53)
	(189)	(53)

4 Forslag til resultatdisponering

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	30.000
Overført resultat	6.889	61.511
	6.889	91.511

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	247.896
Tilgange	339.386
Afgange	(247.896)
Kostpris ultimo	339.386
Opskrivninger primo	91.490
Andel af årets resultat	7.544
Udbytte	(30.000)
Tilbageførsel ved afgang	(91.490)
Opskrivninger ultimo	(22.456)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	316.930

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i datterselskaber har selskabet stillet selvskyldnerkaution. Bankgælden udgør 281.813 t.kr. pr. 31.12.2021.

Til sikkerhed for ansvarligt lån i MHH Newco ApS har selskabet afgivet pant i kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør 316.930 t.kr. Gælden udgør 152.982 t.kr. pr. 31.12.2021.

8 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Erik Rehnquist ejer A-aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

9 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Koncernen og modervirksomheden har ændret regnskabspraksis fra funktionsopdelt resultatopgørelse til artsopdelt resultatopgørelse.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet. Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Brugstiden revurderes årligt.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter afsluttede og igangværende leveringsforpligtelser på entreprisarbejder, salg af udstillingshuse samt huslejeindtægter.

Omsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt kontrollen er overgået til kunden inden årets udgang. Omsætningen måles eksklusiv merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen således de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Kontrakter vedrørende entreprisarbejder indregnes som leveringsforpligtelser, der opfyldes over tid, idet der løbende opnås ret til betaling for det til dato udførte arbejde. Sådanne projekter indregnes derfor over tid som et igangværende arbejde for fremmed regning baseret på den pr. balancedagen opgjorte færdiggørelsesgrad. Færdiggørelsesgraden opgøres efter en stadiobaseret model eller alternativt en kostprisbaseret model baseret på andelen af afholdte omkostninger for arbejde udført frem til balancedagen set i forhold til de forventede samlede omkostninger.

Koncernen har kun et segment, som er opførelse af bygninger i totalentreprise.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år
Indretning af lejede lokaler	2-7 år
Kunst	20-25 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og unoterede kapitalandele, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af varelager, typehuse samt grunde og bygninger. Varebeholdningerne måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsprincippet er den forventede salgspris, som led i almindelig salg baseret på markedsrapporter, observerede værdier i markedet og andet relevant information.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

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

Finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Omkostninger til opfyldelse af entrepriser indregnes under igangværende arbejder. De aktiverede omkostninger periodiseres over den enkelte kontrakts løbetid.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forventede omkostninger til udbedring af fejl og mangler ved ydede garantier, der ikke udgør selvstændige leveringsforpligtelser.

Omkostninger til omstruktureringer indregnes som en hensat forpligtelse på det tidspunkt, hvor omstruktureringen er besluttet og offentliggjort.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.