

F Holding Horsens ApS

Plutovej 1

8700 Horsens

CVR-nr. 38672320

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2020

Dirigent

Navn: Kåre Bo Stolt

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2019	10
Koncernens balance pr. 31.12.2019	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	28

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

F Holding Horsens ApS

Plutovej 1

8700 Horsens

CVR-nr.: 38672320

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Lone Molgjer Rehnquist, formand

Erik Rehnquist

Christina Rehnquist

Søren Rehnquist

Lars Arenfeldt Jensen

Direktion

Erik Rehnquist, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28.02.2020

Direktion

Erik Rehnquist
direktør

Bestyrelse

Lone Molgjer Rehnquist
formand

Erik Rehnquist

Christina Rehnquist

Søren Rehnquist

Lars Arenfeldt Jensen

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 28.02.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Tækker Nørgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40049

Ledelsesberetning

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Hoved- og nøgletal			
Hovedtal			
Nettoomsætning	1.183.398	850.664	675.370
Bruttoresultat	174.844	125.868	118.179
Driftsresultat	25.186	24.757	59.768
Resultat af finansielle poster	(9.513)	(11.846)	(11.885)
Årets resultat	12.337	9.491	37.045
Årets resultat ekskl. minoriteter	8.072	4.880	33.708
Samlede aktiver	892.472	961.096	809.954
Investeringer i materielle anlægsaktiver	40.775	36.774	48.436
Egenkapital	271.665	289.829	283.825
Egenkapital ekskl. minoriteter	254.716	277.144	275.751
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(39.512)	(97.836)	25.709
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	210.203	17.950	(7.593)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(148.895)	(3.297)	(11.392)

Nøgletal

Bruttomargin (%)	14,8	14,8	17,5
Nettomargin (%)	1,0	1,1	5,5
Egenkapitalens forrentning (%)	3,0	1,8	12,2
Soliditetsgrad inkl. minoriteter	30,4	30,0	35,0

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtryk
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad inkl. minoriteter	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 2019 udviser et overskud på 15,7 mio.kr. før skat. Egenkapitalen udgør herefter 271,7 mio.kr.

Koncernen realiserer en omsætning på 1.183 mio.kr. for regnskabsåret 2019 mod 851 mio.kr. for regnskabsåret 2018. Den positive udvikling i aktivitetsniveauet er blandt andet påvirket af at koncernen i regnskabsåret har oplevet en vækst i salget af Milton Huse.

Milton Huse aktiviteten har i regnskabsåret oplevet en stigning i resultat før skat, i takt med stigningen i omsætningen. Årets resultat før skat er endvidere markant negativt påvirket af Menzer & Kristensen aktiviteten, samt en nedskrivning på en større erhvervsejendom som er afhændet i regnskabsåret.

Som følge af ovenstående udgør resultatet før skat 15,7 mio.kr. for regnskabsåret 2019 mod 12,9 mio.kr. for regnskabsåret 2018. Resultatet anses som utilfredsstillende.

Koncernen har i regnskabsåret solgt og købt datterselskaber, hvilket er en del af koncernens forretning indenfor projektbyggerier.

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 regnskabsnote 11.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer en positiv aktivitetsudvikling og en markant positiv fremgang i resultatet før skat for regnskabsåret 2020.

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.

Ledelsesberetning

Finansielle risici:

Koncernen har en relativ høj solvens, hvilket koncernens soliditetsgrad på 30% understøtter. Dét sammenholdt med koncernens likviditet og trækningsfaciliteter vurderes, koncernen at have det nødvendige finansielle beredskab til at sikre grundlaget for aktivitetsniveauet.

Videnressourcer

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

Miljømæssige forhold

Koncernen er miljøbevidst og arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkningerne fra virksomhedens drift.

Det kommer eksempelvis til udtryk i koncernens produkter, hvor der lægges vægt på energibesparende og klimavenligt byggeri.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernens væsentligste aktivitet er salg og produktion af enfamiliehuse 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.

En anden væsentlig aktivitet er opkøb, udvikling, udlejning og salg af investeringsejendomme. Koncernens investeringsejendomme omfatter bolig- og erhvervsejendomme, som hovedsageligt er beliggende i Horsens og Kolding.

Koncernen beskæftiger i regnskabsåret 2019 gennemsnitligt 146 fuldtidsansatte medarbejdere, som er fordelt på vores kontorer i Aalborg, Aarhus, Horsens, Viborg, Herning, Kolding, Odense, Ringsted, Herlev samt på vores byggepladser i Danmark.

Udover egne medarbejdere anvender vi en lang række danske underleverandører og samarbejdspartnere, som vi har et langvarigt samarbejde med. Der er tale om underleverandører og samarbejdspartnere med mange års erfaring i byggebranchen.

Vi lægger vægt på energisparende og klimavenligt byggeri, hvilket blandt andet kommer til udtryk ved at vi altid overholder og er forud for det gældende bygningsreglement, som blandt andet stiller krav til husets energiforbrug og isolering.

Ud fra ovenstående beskrivelse vurderes der ikke at være væsentlige risici for at koncernen ikke lever op til sit samfundsansvar inden for menneskerettigheder, sociale og medarbejderforhold, miljø og klimapåvirkning eller anti-korruption. Koncernen har igennem de seneste 6 år oplevet en kraftig vækst i aktivitetsniveau, det

Ledelsesberetning

har endnu ikke været nødvendigt med nedskrevne politikker for samfundsansvar i denne vækstfase. Koncernen har som følge heraf ikke nedskrevne politikker for samfundsansvar, herunder miljø og klima, menneskerettigheder, sociale forhold og medarbejderforhold samt antikorruption.

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, hvor der er en ligelig kønsfordeling.

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

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Ledelsesberetning for moderselskabet

F Holding Horsens ApS er moderselskab for Milton Koncernen, hvor man direkte eller indirekte ejer 100% af datterselskaberne. Herudover ejer man 51% af Triton Ejendomme A/S – koncernen. Selskabets formål er via datterselskaber, at drive handel, byggeri og entreprisvirksomhed samt at eje sælge ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Moderselskabets resultat før skat udgør 8,1 MDK ved indregning af datterselskaber efter den indre værdis metode. Moderselskabets egenkapital udgør herefter 254,7 mio.kr.

Koncernens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Nettoomsætning	2	1.183.398	850.664
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(8.398)	3.038
Produktionsomkostninger	4	(1.000.156)	(727.834)
Bruttoresultat		174.844	125.868
Distributionsomkostninger	4	(128.802)	(69.247)
Administrationsomkostninger	3, 4	(20.856)	(29.619)
Andre driftsomkostninger		0	(2.245)
Driftsresultat		25.186	24.757
Andre finansielle indtægter	5	23	0
Andre finansielle omkostninger	6	(9.536)	(11.846)
Resultat før skat		15.673	12.911
Skat af årets resultat	7	(3.336)	(3.420)
Årets resultat	8	12.337	9.491

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Goodwill		0	2.775
Immaterielle anlægsaktiver	9	0	2.775
Investeringsejendomme		175.608	473.422
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.753	13.767
Indretning af lejede lokaler		2.678	4.796
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	0
Materielle anlægsaktiver	10	190.039	491.985
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.946	4.946
Deposita		1.661	1.388
Finansielle anlægsaktiver	11	6.607	6.334
Anlægsaktiver		196.646	501.094
Råvarer og hjælpematerialer		6.016	4.975
Aktiver bestemt for salg		206.061	211.056
Varebeholdninger		212.077	216.031
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.812	14.379
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	388.523	168.904
Andre tilgodehavender		5.012	8.114
Periodeafgrænsningsposter	13	1.290	1.975
Tilgodehavender		400.637	193.372
Likvide beholdninger		83.112	50.599
Omsætningsaktiver		695.826	460.002
Aktiver		892.472	961.096

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500	500
Overført overskud eller underskud		246.716	271.144
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.500	5.500
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		254.716	277.144
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressere		16.949	12.685
Egenkapital		271.665	289.829
Udskudt skat	14	10.807	33.481
Andre hensatte forpligtelser	15	22.828	4.716
Hensatte forpligtelser		33.635	38.197
Gæld til realkreditinstitutter		66.291	170.271
Finansielle leasingforpligtelser		3.151	3.042
Deposita		679	825
Langfristede gældsforpligtelser	16	70.121	174.138
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16	2.875	31.457
Bankgæld		283.904	273.187
Deposita		1.986	2.196
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		177.045	132.405
Skyldig selskabsskat		23.038	0
Anden gæld		28.190	19.687
Kortfristede gældsforpligtelser		517.051	458.932
Gældsforpligtelser		587.172	633.070
Passiver		892.472	961.096
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Transaktioner med nærtstående parter	20		
Dattervirksomheder	21		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	500	271.144	0	5.500
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.500)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(25.000)	0
Årets resultat	0	(24.428)	25.000	7.500
Egenkapital ultimo	500	246.716	0	7.500
			Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo			12.684	289.828
Udbetalt ordinært udbytte			0	(5.500)
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(25.000)
Årets resultat			4.265	12.337
Egenkapital ultimo			16.949	271.665

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Driftsresultat		25.184	21.718
Af- og nedskrivninger		13.313	8.008
Andre hensatte forpligtelser		18.112	0
Ændringer i arbejdskapital	17	(95.058)	(104.970)
Øvrige reguleringer		8.398	0
Pengestrømme vedrørende primær drift		(30.051)	(75.244)
Modtagne finansielle indtægter		23	0
Betalte finansielle omkostninger		(9.534)	(11.845)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		50	(10.747)
Pengestrømme vedrørende drift		(39.512)	(97.836)
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		0	(3.000)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(43.652)	(42.380)
Salg af materielle anlægsaktiver		304.368	63.330
Køb af finansielle anlægsaktiver		(273)	0
Køb af virksomheder		(57.038)	0
Salg af virksomheder		6.798	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		210.203	17.950
Optagelse af lån		14.480	33.815
Afdrag på lån mv.		(132.875)	(31.612)
Udbetalt udbytte		(30.500)	(5.500)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(148.895)	(3.297)
Ændring i likvider		21.796	(83.183)
Likvider primo		(222.588)	(139.405)
Likvider ultimo		(200.792)	(222.588)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		83.112	50.599
Kortfristet gæld til banker		(283.904)	(273.187)
Likvider ultimo		(200.792)	(222.588)

Koncernens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

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

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2. Nettoomsætning		
Enfamiliehuse	1.163.390	821.853
Huslejeindtægter	20.008	28.811
	1.183.398	850.664

Koncernens nettoomsætning er udelukkende realiseret på det danske marked.

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	463	321
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	245	0
Skatterådgivning	465	134
Andre ydelser	62	164
	1.235	619

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	90.660	69.529
Pensioner	7.355	4.727
Andre omkostninger til social sikring	1.495	3.153
Andre personaleomkostninger	1.770	2.324
	101.280	79.733

Personaleomkostninger overført til aktiver	(343)	(6.383)
	100.937	73.350

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	143	132
---	------------	------------

Ledelsesvederlag er ikke oplyst under henvisning til årsregnskabslovens § 98, stk. 3, da direktionen har bestået af en enkelt person i regnskabsåret og bestyrelsen ikke har modtaget vederlagt for deres bestyrelsesarbejde.

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
5. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	23	0
	23	0

Koncernens noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
6. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	8.902	11.846
Øvrige finansielle omkostninger	634	0
	9.536	11.846
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
7. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	22.922	0
Ændring af udskudt skat	(21.601)	3.059
Regulering vedrørende tidligere år	2.015	361
	3.336	3.420
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
8. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	7.500	5.500
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	25.000	0
Overført resultat	(24.428)	(620)
Minoritetsinteressers andel af resultatet	4.265	4.611
	12.337	9.491
		Goodwill t.kr.
9. Immaterielle anlægsaktiver		
Overførsler		3.000
Kostpris ultimo		3.000
Overførsler		(225)
Årets nedskrivninger		(2.775)
Af- og nedskrivninger ultimo		(3.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0

Koncernens noter

	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.	Forud- betalinger for materielle anlægs- aktiver t.kr.
10. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	437.956	28.346	5.906	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(13.658)	0	0	0
Overførsler	(31.616)	0	0	(150)
Tilgange	33.578	6.638	409	150
Afgange	(283.638)	(1.602)	0	0
Kostpris ultimo	142.622	33.382	6.315	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(14.579)	(1.110)	0
Årets afskrivninger	0	(7.799)	(2.527)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	749	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(21.629)	(3.637)	0
Dagsværdireguleringer primo	35.466	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	12.550	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(15.030)	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	32.986	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	175.608	11.753	2.678	0
Ikke-ejede aktiver	0	4.942	0	-

Investeringsejendomme Milton Property A/S, 45.300 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme består 1 kontor-/og lagerejendom beliggende i Ringsted, 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:

- Kontor-/lagerejendom beliggende i Ringsted, 8,0% (31.12.2018; 8,0%)
- Boligejendom beliggende i Juelsminde 5,25% (31.12.2018; 5,0%)

Ejendomme og grunde, som er udbudt til salg, er indregnet til udbudspriserne pr. 31.12.2019.

Koncernens noter

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme reguleret til dagsværdi udgør 7,5% pr. 31.12.2019 (31.12.2018; 6,8%).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,2 mio.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med 1,4 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene reguleret til dagsværdi udgør 738 kr. mod 649 kr. sidste år. Den samlede størrelse på ejendommene udgør 1.954 m².

Investerings ejendomme Triton Ejendomme, 113.370 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme består af 21 boligejendomme beliggende i Horsens (16), Kolding (4) og Vejle (1).

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

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

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Horsens 4,90%-6,0% (31.12.2018; 5,25%-6,0%)
- Boligejendomme beliggende i Kolding 5,25%-5,50% (31.12.2018; 5,5%)
- Boligejendomme beliggende i Vejle 5,0 % (31.12.2018; 5,0%)
-

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme reguleret til dagsværdi udgør 5,2% pr. 31.12.2019 (31.12.2018; 5,4%).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 9,6 mio.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med 11,6 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for færdigudviklede ejendommene reguleret til dagsværdi udgør 1.035 kr. mod 915 kr. sidste år. Den samlede størrelse på ejendommene udgør 7.683 m². Lejerne har i kontrakterne en uopsigelighed på tre måneder.

Investerings ejendomme EV2, Kolding ApS, 16.938 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom under udvikling beliggende i Kolding.

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

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

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Kolding 5,25% (31.12.2018; 9,1%)
-

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme reguleret til dagsværdi udgør 5,25% pr. 31.12.2019 (31.12.2018; 9,1%).

Koncernens noter

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,6 mio.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med 1,9 mio.kr.

	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.	Deposita t.kr.
11. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.946	1.388
Tilgange	0	273
Kostpris ultimo	4.946	1.661
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.946	1.661
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
12. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	39.439.172	168.904
	39.439.172	168.904

I igangværende arbejder for fremmed regning indgår der kontraktaktiver til opfyldelse af entrepris kontrakt med 106.018 t.kr.

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje, forsikringer og leasingydelser.

	2019 t.kr.
14. Udskudt skat	
Bevægelser i året	
Primo	33.481
Indregnet i resultatopgørelsen	(22.674)
Ultimo	10.807

15. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelser til garantiforpligtelser på afleverede huse, omstrukturingsomkostninger mv.

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
16. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.630	30.302	66.291	58.385
Finansielle leasingforpligtelser	1.245	1.155	3.151	0
Deposita	0	0	679	0
	2.875	31.457	70.121	58.385

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
17. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	10.939	(83.879)
Ændring i tilgodehavender	(158.503)	(44.963)
Ændring i leverandørgæld mv.	52.506	23.872
	(95.058)	(104.970)

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
18. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	16.825	15.695

19. 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 21.574 t.kr. pr. balancedagen.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 150.027 t.kr. pr. balancedagen.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom 4.724 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 13.537 t.kr. pr. balancedagen.

20. 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.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
21. Dattervirk- somheder			
Milton Holding Horsens A/S	Horsens	A/S	100,0
Milton Huse A/S	Horsens	A/S	100,0
Milton Property A/S	Horsens	A/S	100,0
Milton Logistik A/S	Horsens	A/S	100,0
Skovmårvej, Hinnerup ApS	Horsens	ApS	100,0
Byggeselskabet Fredericia Oase ApS	Horsens	ApS	100,0
Svinholtvej, Vejle I A/S	Horsens	A/S	100,0
Svinholtvej, Vejle Etape 1 P/S	Horsens	P/S	100,0
Svinholtvej, Vejle Etape 2 P/S	Horsens	P/S	100,0
Komplementarselskabet Svinholtvej, Vejle Etape 1 ApS	Horsens	ApS	100,0
Komplementarselskabet Svinholtvej, Vejle Etape 2 ApS	Horsens	ApS	100,0
Triton Ejendomme A/S	Horsens	A/S	51,0
EV2, Kolding ApS	Horsens	ApS	51,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(94)	(63)
Driftsresultat		(94)	(63)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.146	5.267
Andre finansielle omkostninger	3	(2)	(339)
Resultat før skat		8.050	4.865
Skat af årets resultat	4	21	15
Årets resultat	5	8.071	4.880

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		255.185	277.539
Finansielle anlægsaktiver	6	255.185	277.539
Anlægsaktiver		255.185	277.539
Udskudt skat	7	0	14
Tilgodehavende selskabsskat		101	0
Tilgodehavender		101	14
Likvide beholdninger		35	7
Omsætningsaktiver		136	21
Aktiver		255.321	277.560

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.289	29.643
Overført overskud eller underskud		239.426	241.501
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.500	5.500
Egenkapital		<u>254.715</u>	<u>277.144</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		576	406
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>606</u>	<u>416</u>
Gældsforpligtelser		<u>606</u>	<u>416</u>
Passiver		<u>255.321</u>	<u>277.560</u>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		
Transaktioner med nærtstående parter	11		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.
Egenkapital primo	500	29.643	241.501	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(25.000)
Overført til reserver	0	(22.354)	22.354	0
Årets resultat	0	0	(24.429)	25.000
Egenkapital ultimo	500	7.289	239.426	0
			Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo			5.500	277.144
Udbetalt ordinært udbytte			(5.500)	(5.500)
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(25.000)
Overført til reserver			0	0
Årets resultat			7.500	8.071
Egenkapital ultimo			7.500	254.715

Modervirksomhedens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

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

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

2019	2018
0	0

3. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt

2019 t.kr.	2018 t.kr.
2	339
2	339

4. Skat af årets resultat

Ændring af udskudt skat

Regulering vedrørende tidligere år

Refusion i sambeskatning

2019 t.kr.	2018 t.kr.
14	(14)
(14)	(1)
(21)	0
(21)	(15)

5. Forslag til resultatdisponering

Ordinært udbytte for regnskabsåret

Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret

Overført resultat

2019 t.kr.	2018 t.kr.
7.500	5.500
25.000	0
(24.429)	(620)
8.071	4.880

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	247.896
Kostpris ultimo	247.896
Opskrivninger primo	29.643
Andel af årets resultat	8.146
Udbytte	(30.500)
Opskrivninger ultimo	7.289
Regnskabsmæssig værdi ultimo	255.185

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

7. Udskudt skat

Udskudt skattaktiv primo har bestået af underskud til fremførsel, som efterfølgende er modregnet i skattepligtige indkomster i sambeskatningen.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

F Holding Horsens har kautioneret for tilknyttede virksomheds gæld til Nordea. Kautionen er maksimeret til 356,6 mio. kr. Bankgælden udgør 252.538 t.kr. pr. balancedagen.

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

11. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Koncernen har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af nettoomsætning.

For bedre at opnå et retvisende billede af virksomhedens aktiviteter indregnes nettoomsætning med virkning fra 1. januar 2018 i overensstemmelse med principperne i den internationale regnskabsstandard IFRS 15 *Omsætning fra kontrakter med kunder*. Grundprincippet i IFRS 15 er, at omsætning skal indregnes på en måde, der afspejler overdragelsen af kontrol over varer eller tjenesteydelser til kunden med et beløb svarende til det, som virksomheden forventer at være berettiget til at modtage.

Indregning af omsætning sker fremover efter følgende fem trins model:

1. Identifikation af aftalen (el. kontrakten) med kunden, herunder vurdering af, om flere aftaler skal behandles som én samlet aftale.
2. Identifikation af separate leveringsforpligtelser i aftalen.
3. Opgørelse af transaktionsprisen.
4. Fordeling af transaktionsprisen på de identificerede leveringsforpligtelser.
5. Indregning af omsætning, når kunden opnår kontrol, hvilket enten kan være over tid (produktionskriteriet) eller på et bestemt tidspunkt.

Tidligere blev nettoomsætning indregnet, når levering og risikoovergang til køber havde fundet sted, og indregning efter produktionsmetoden alene såfremt kriterierne i årsregnskabsloven var opfyldt.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser er sammenligningstal ikke tilpasset, og den akkumulerede effekt af overgangen er indregnet i egenkapitalen primo regnskabsåret. Der er alene sket en fornyet vurdering af kontrakter, som rækker ind i det aktuelle regnskabsår. Kontrakter, som er afsluttet inden det aktuelle regnskabsår, er ikke revurderet.

Ændring af regnskabspraksis har ikke medført korrektion på egenkapitalen primo 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 mel-

Anvendt regnskabspraksis

lemværender 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 regskabsposter 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter afsluttede og igangværende leveringsforpligtelser på entreprisearbejder, salg af handelsvarer og færdigvarer samt huslejeindtægter.

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

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

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i omsætningen i takt med produktionens udførelse, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsprincippet). Kontrollen overgår løbende til kunden, da aktiverne typisk opføres på kundens grund.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå regnskabsårets nettoomsætning. I produktionsomkostninger indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der indgår i produktionsprocessen. Endvidere indgår sædvanlige nedskrivninger af lagerbeholdninger i posten.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige hensættelser til tab på igangværende arbejder for fremmed regning.

Anvendt regnskabspraksis

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger ved salg og distribution af virksomhedens produkter, herunder løn og gager til sælgere, reklameomkostninger, rejse- og repræsentationsomkostninger mv. samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er knyttet til distributionsprocessen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders 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 rentekomkostninger, 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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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).

Balance

Goodwill

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedspo-

Anvendt regnskabspraksis

sition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

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

Materielle anlægsaktiver

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	3-6 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 anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

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

I tilgodehavender fra salg indgår ubetinget ret til betaling for endnu ikke udført arbejde i henhold til bindende kontrakter med kunder, som er indgået før balancedagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Kontraktomkostninger til opnåelse af salgskontrakter indregnes under igangværende arbejder i det omfang det forventes, at de genindvindes. De aktiverede omkostninger periodiseres over den enkelte kontrakts løbetid.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse 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 omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, 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.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

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 proventuet 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 leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.