

Brixhuus A/S

Rådhusstorvet 1, 8700 Horsens
CVR-nr. 20 01 61 91

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.03.19

Ingemann Brixhuus
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 27

Selskabet

Brixhuus A/S
Rådhusstorvet 1
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 20 01 61 91
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Michael Mølgaard Brixhuus

Bestyrelse

Ingemann Brixhuus, formand
Michael Mølgaard Brixhuus
Morten Sahner Brixhuus

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Brixhuus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11. marts 2019

Direktionen

Michael Mølgaard Brixhuus

Bestyrelsen

Ingemann Brixhuus
Formand

Michael Mølgaard Brixhuus

Morten Sahner Brixhuus

Til kapitalejeren i Brixhuus A/S**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Brixhuus A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. 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. 31.12.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Der blev sidste år ikke udarbejdet koncernregnskab. Sammenligningstillene i koncernregnskabet for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 er derfor ikke revideret.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 11. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32849

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2018	2017
<i>Resultat</i>		
Bruttofortjeneste	22.772	14.279
Indeks	159	100
Resultat af primær drift	14.015	4.114
Indeks	341	100
Finansielle poster i alt	29.878	18.315
Indeks	163	100
Resultat før skat	43.860	22.429
Indeks	196	100
<i>Balance</i>		
Samlede aktiver	232.610	190.481
Indeks	122	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.522	13.115
Indeks	19	100
Egenkapital	77.264	50.372
Indeks	153	100

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at opbygge og udvikle en solid ejendomsportefølje, samt virke som moderselskab for selskaber indenfor fast ejendom, finansiering og investering. Hertil kommer direkte investering i værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5,00% af normalindtjeningen. Der er tale om boligudlejningsejendomme, der alle er fuldt udlejede.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat før skat på DKK 43.859.749 mod DKK 22.428.668 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 77.264.038.

Med baggrund i ledelsens vurdering af de øjeblikkelige markedsforhold, har selskabet afviklet flere mindre og ældre boligejendomme i de seneste 2 år. Porteføljen udvikles i stedet med nybyggede rækkehuse og etageejendomme, i en løbende organisk vækst. Samtidig er der en ikke ubetydelig aktivitet med udviklingsprojekter i datterstrukturen under SVANEN Gruppen A/S, hvor der også i 2018 har været en målrettet indsats mod det institutionelle marked. Målet er at agere som hybrid mellem en traditionel totalentreprenør og en traditionel ejendomsudvikler.

Ligeledes er der et løbende samarbejde med almene boligselskaber om etablering og udvikling af projekter i forbindelse med koncernens forskellige byggeprojekter. Der er således opbygget en solid platform med en fremadpegende forretningsplan på alle hovedaktivitetsområder. I kraft heraf, er der i årets løb investeret betydelige ressourcer i yderligere opbygning af en portefølje af projekter, der vil udløse en fortsat stigende indtjening i de kommende år.

I 2018 er der samlet i strukturen under SVANEN Gruppen A/S, indgået aftaler om levering af 59.800 m² svarende til 670 boliger, der leveres som nøglefærdigt byggeri. Ordretilgangen i 2018 har en værdi af kr. 1.5 mia.

Byggerierne afleveres i 2019-2021.

Forventet udvikling

Koncernen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2019.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK	
	22.772.201	14.278.930	353.748	4.664.828	
	Bruttofortjeneste				
2	Personaleomkostninger	-8.631.062	-10.199.077	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	14.141.139	4.079.853	353.748	4.664.828
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-90.796	-54.680	-26.378	-6.129
	Resultat før dagsværdireguleringer	14.050.343	4.025.173	327.370	4.658.699
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-35.639	88.717	3.744	0
	Resultat af primær drift	14.014.704	4.113.890	331.114	4.658.699
	Andre driftsomkostninger	-33.403	0	-22.591	0
	Resultat før finansielle poster	13.981.301	4.113.890	308.523	4.658.699
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31.988.494	21.609.011	35.519.620	20.267.961
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	704.002	-19.353	0	2
3	Andre finansielle indtægter	965.131	2.045.834	431.437	31.967
4	Andre finansielle omkostninger	-3.779.179	-5.320.714	-1.771.712	-2.311.170
	Resultat før skat	43.859.749	22.428.668	34.487.868	22.647.459
	Skat af årets resultat	-9.177.884	-332.866	193.997	-589.219
	Årets resultat	34.681.865	22.095.802	34.681.865	22.058.240

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	22.795.414	20.392.502
Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.000.000	8.000.000	15.000.000	8.000.000
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	0	37.562	0	0
Overført resultat	19.681.865	14.058.240	-3.113.549	-6.334.262
I alt	34.681.865	22.095.802	34.681.865	22.058.240

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	114.211.558	132.061.559	27.450.000	44.350.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.816.437	355.270	1.633.033	133.411
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	15.004.734	0	0	0
5	Materielle anlægsaktiver i alt	131.032.729	132.416.829	29.083.033	44.483.411
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	76.600	76.979.181	54.183.767
	Kapitalandele i associerede virksomheder	713.402	87.444	0	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	3.403.832	0	0
	Deposita	70.300	0	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	783.702	3.567.876	76.979.181	54.183.767
	Anlægsaktiver i alt	131.816.431	135.984.705	106.062.214	98.667.178
	Fremstillede varer og handelsvarer	9.277.500	777.500	777.500	777.500
	Varebeholdninger i alt	9.277.500	777.500	777.500	777.500
6	Igangværende arbejder for fremmed regning	18.103.224	12.746.967	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.601.772	281.784	97.664	175.217
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	7.234.257	469.046
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.760.000	100.000	0	0
	Udskudt skatteaktiv	1.850.161	3.300.508	0	0
	Andre tilgodehavender	45.321.717	20.229.091	743.581	763.239
	Periodeafgrænsningsposter	9.392	0	0	0
	Tilgodehavender i alt	73.646.266	36.658.350	8.075.502	1.407.502
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.366.002	1.224.573	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	1.366.002	1.224.573	0	0
	Likvide beholdninger	16.503.871	15.835.828	1.047.617	14.450.336
	Omsætningsaktiver i alt	100.793.639	54.496.251	9.900.619	16.635.338
	Aktiver i alt	232.610.070	190.480.956	115.962.833	115.302.516

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	
	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	43.187.916	20.392.502
	Overført resultat	52.264.038	32.582.173	9.076.122	12.189.671
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.000.000	8.000.000	15.000.000	8.000.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	77.264.038	50.582.173	77.264.038	50.582.173
	Minoritetsinteresser	0	-210.400	0	0
	Egenkapital i alt	77.264.038	50.371.773	77.264.038	50.582.173
	Hensættelser til udskudt skat	0	0	1.418.795	2.183.212
	Hensatte forpligtelser i alt	0	0	1.418.795	2.183.212
7	Gæld til realkreditinstitutter	86.942.682	92.240.163	16.457.911	28.890.023
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	86.942.682	92.240.163	16.457.911	28.890.023
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.063.672	9.219.383	716.074	7.004.403
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.697.390	12.575.067	244.908	588.172
	Gæld til tilknyttede virksomheder	482.015	0	16.245.410	23.935.628
	Deposita	2.189.956	2.387.583	265.805	663.585
	Selskabsskat	8.633.887	1.395.057	585.618	600.015
	Anden gæld	6.384.943	11.824.780	2.764.274	855.305
	Periodeafgrænsningsposter	29.951.487	10.467.150	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	68.403.350	47.869.020	20.822.089	33.647.108
	Gældsforpligtelser i alt	155.346.032	140.109.183	37.280.000	62.537.131
	Passiver i alt	232.610.070	190.480.956	115.962.833	115.302.516

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for netto- opskriv- ning efter indre vær- dis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regn- skabsåret	Egenkapit al tilhø- rende modervirk- somhe- dens kapital- ejere	Minoritets- interesser	Egenkapit al i alt
-------------	----------------------	---	----------------------	--	--	---------------------------	--------------------------

Koncern:

Egenkapitalopgørelse
for 01.01.18 -
31.12.18

Saldo pr. 01.01.18	10.000.000	0	32.582.173	8.000.000	50.582.173	-210.400	50.371.773
Betalt udbytte	0	0	0	-8.000.000	-8.000.000	0	-8.000.000
Øvrige egenkapitalbevægels- er	0	0	0	0	0	210.400	210.400
Forslag til resultatdisponering	0	0	19.681.865	15.000.000	34.681.865	0	34.681.865
Saldo pr. 31.12.18	10.000.000	0	52.264.038	15.000.000	77.264.038	0	77.264.038

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse
for 01.01.18 -
31.12.18

Saldo pr. 01.01.18	10.000.000	20.392.502	12.189.671	8.000.000	50.582.173	0	50.582.173
Betalt udbytte	0	0	0	-8.000.000	-8.000.000	0	-8.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	22.795.414	-3.113.549	15.000.000	34.681.865	0	34.681.865
Saldo pr. 31.12.18	10.000.000	43.187.916	9.076.122	15.000.000	77.264.038	0	77.264.038

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Koncern:

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet en mindre usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en gennemsnitlig afkastprocent på 5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der henvises til nedenstående følsomhedsanalyse for modervirksomheden, ligesom der henvises til følsomhedsanalyse nævnt i årsrapporten for Brixhuus Ejendomme I A/S og Brixhuus Ejendomme II A/S.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

Modervirksomhed:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet en mindre usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en gennemsnitlig afkastprocent på 5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i nedstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendomme.

Virksomhedens investeringsejendomme er ved indgangen til 2019 fuldt udlejet.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

11. Usikkerhed ved indregning og måling - fortsat -

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet:

Diskonteringsfaktor/Afkastkrav	4,75%	5,00%	5,25%
Værdi af ejendom	28.664.168	27.450.000	25.934.248
Årets resultat	35.628.916	34.681.865	33.499.578
Egenkapital	78.211.089	77.264.038	76.081.751

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	7.732.505	9.185.873	0	0
Pensioner	728.623	856.850	0	0
Andre omkostninger til social sikring	130.156	106.735	0	0
Andre personaleomkostninger	39.778	49.619	0	0
I alt	8.631.062	10.199.077	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	14	15	0	0

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	208.717	18.953
Renter, associerede virksomheder	248.533	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	716.598	2.045.834	222.720	13.014
I alt	965.131	2.045.834	431.437	31.967

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	53.365	0	464.063	261.920
Renteomkostninger i øvrigt	1.587.899	4.519.141	811.365	1.771.935
Øvrige finansielle omkostninger	2.137.915	801.573	496.284	277.315
I alt	3.779.179	5.320.714	1.771.712	2.311.170

5. Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Koncern:			
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.18	5.273.882	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK

6. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	179.704.401	29.816.059	0	0
Acontofaktureringer	-161.601.177	-17.069.092	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	18.103.224	12.746.967	0	0

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	3.063.672	74.985.526	90.006.354	101.459.546
I alt	3.063.672	74.985.526	90.006.354	101.459.546

Modervirksomhed:

Gæld til realkreditinstitutter	716.074	13.535.212	17.173.985	35.894.426
I alt	716.074	13.535.212	17.173.985	35.894.426

8. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 1-45 måneder, i alt t.DKK 274.

Kautionsforpligtelser

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution over for tredje mand, der omfatter opfyldelse af entreprisekontrakter vedrørende projekter under opførelse.

Modervirksomheden:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for realkreditgæld i tilknyttet virksomhed. Gæld til omfattede realkreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 35.598. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 46.650.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet BFHolding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Koncernen har stillet sikkerhed for t.DKK 1.667 over for tredje mand. Sikkerheden er deponeret kontant.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 90.006 er der givet pant i investeringsejendomme samt materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 129.216.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 18.860 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 27.450.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

10. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden BFHolding ApS.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

KONCERNREGSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder. A/S Privat Pension indgår ikke i konsolideringen, idet selskabet er tomt, og årsregnskabet for 2018 ikke er aflagt ved koncernregnskabet afslutning.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Entreprisekontrakter, hvor der leveres anlæg med høj grad af individuel tilpasning, indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5	0

Investeringsjendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der i modervirksomheden måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug. For enkelte igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

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

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

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de samlede indtægter på det enkelte igangværende arbejde, indregnes det samlede forventede tab som en hensat forpligtelse.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.