

# Brixhuus A/S

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

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.03.24

Ingemann Brixhuus

Dirigent



Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Koncernens pengestrømsopgørelse	15
Noter	16 - 40

---

**Selskabet**

---

Brixhuus A/S  
Rådhusstorvet 1  
8700 Horsens

Hjemsted: Horsens  
CVR-nr.: 20 01 61 91  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Michael Brixhuus

---

**Bestyrelse**

---

Ingemann Brixhuus  
Michael Brixhuus  
Morten Sahner Brixhuus

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. marts 2024

**Direktionen**

Michael Brixhuus

**Bestyrelsen**

Ingemann Brixhuus  
Formand

Michael Brixhuus

Morten Sahner Brixhuus

## Til kapitalejerne i Brixhuus A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Brixhuus A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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 7. marts 2024

### 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	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Resultat</i>					
Bruttoresultat	9.209	14.916	9.874	28.592	31.829
Indeks	29	47	31	90	100
Resultat af primær drift	-5.342	1.251	2.743	26.868	26.551
Indeks	-20	5	10	101	100
Finansielle poster i alt	30.181	56.113	44.178	17.660	24.653
Indeks	122	228	179	72	100
Resultat før skat	24.839	57.364	46.921	44.529	50.996
Indeks	49	112	92	87	100
Årets resultat	24.850	53.476	46.004	38.716	45.493

## Balance

Samlede aktiver	409.750	338.773	335.861	385.092	266.204
Indeks	154	127	126	145	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	65.854	11.797	4.017	63.038	39.266
Indeks	168	30	10	161	100
Egenkapital	212.046	204.696	166.220	133.968	110.264
Indeks	192	186	151	121	100
Likvide beholdning	50	55.394	48.849	48.996	33.711
Indeks	-	164	145	145	100

## Nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	11%	29%	30%	28%	49%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	51%	60%	49%	35%	41%
<i>Definitioner af nøgletal</i>					
Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$				



### Væsentligste aktiviteter

Koncernens 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

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi, og koncernen har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet en naturlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Med udgangspunkt i ejendommens centrale beliggenhed er værdiansættelsen af investeringsejendommene indregnet med udgangspunkt i en gennemsnitlig afkastprocent på 5%. Der henvises i øvrigt til note 1.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat før skat på DKK 24.839.134 mod DKK 57.363.668 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 212.046.271.

Koncernens ejendomsportefølje udvikles i en løbende organisk vækst med nybyggede rækkehuse og etageejendomme. Samtidig er der en ikke ubetydelig aktivitet med udviklingsprojekter i SVANEN Gruppen A/S, hvor der fortsat har været en høj aktivitet i Gruppens udviklingsaktiviteter. Her agerer Gruppen som hybrid mellem en traditionel totalentreprenør og en traditionel ejendomsudvikler.

Ligeledes er der et løbende samarbejde med såvel almene boligselskaber som institutionelle investorer om etablering og udvikling af projekter i forbindelse med koncernens forskellige byggeprojekter. I kraft heraf, er der fortsat en portefølje af projekter, der vil udløse en fortsat stigende indtjening i de kommende år.

Resultatforventningen for 2023 var et resultat som i 2022. Resultatet for 2023 blev dog lavere end forventet, hvilket skyldtes, at ledelsen i starten af 2023 bevidst valgte at tilgå markedet med forsigtighed grundet markedets uforudsigelighed. Der er dog alligevel i årets løb indgået aftaler om nye projekter, der vil generere indtægter på kort og mellemlangt sigt i koncernen. Koncernens ordrebeholdning er fortsat stærk og med aftale om leveringer af boliger ud til 2027. Årets resultat er tilfredsstillende..

### Forventet udvikling

Selskabet forventer, at resultatet i 2024 som følge af ovenstående bliver højere end 2023. Selskabet forventer, at resultatet vil blive i niveauet DKK 45 - 55 mio.

### Videnressourcer

Selskabet anvender i væsentligt omfang eksterne ressourcer, og er således alene fokuseret på den kommercielle handling. Der er en løbende udvikling af videnressourcer i selskabet, fordelt på ledelsen. Videndeling med de eksterne ressourcer betyder, at der ikke er nogen særlig risiko for tab af viden.

### Finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering ikke eksponeret over for finansielle risici, idet der alene aftales i DKK, og enhver transaktion i øvrigt er finansielt neutral som følge af kontrakter og garantier.

Der anvendes ingen finansielle instrumenter.

### Eksternt miljø

Som en del af den samlede strategi for selskabets miljøarbejde, følger selskabet koncernens byggeaktiviteter tæt. Der er fokus på at levere bæredygtige byggerier, og koncernen arbejder med både Svane mærkning og DGNB certificeringer i udvalgte byggerier. Selskabet handler i overensstemmelse med gældende miljø og sikkerhedslovgivning.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023	2022	2023	2022	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>9.209.485</b>	<b>14.916.033</b>	<b>-411.964</b>	<b>-364.594</b>
3	Personaleomkostninger	-14.445.705	-12.523.648	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-5.236.220</b>	<b>2.392.385</b>	<b>-411.964</b>	<b>-364.594</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.157.702	-1.167.168	-999.130	-1.082.597
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-6.393.922</b>	<b>1.225.217</b>	<b>-1.411.094</b>	<b>-1.447.191</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.051.891	25.757	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-5.342.031</b>	<b>1.250.974</b>	<b>-1.411.094</b>	<b>-1.447.191</b>
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31.157.682	38.981.048	25.774.110	55.008.794
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.509.493	1.810.268	-1.726	-50.317
6	Andre finansielle indtægter	3.455.419	19.862.732	271.325	238.041
7	Andre finansielle omkostninger	-5.941.429	-4.541.354	-774	-709.117
	<b>Resultat før skat</b>	<b>24.839.134</b>	<b>57.363.668</b>	<b>24.631.841</b>	<b>53.040.210</b>
	Skat af årets resultat	11.163	-3.887.711	212.823	422.019
	<b>Årets resultat</b>	<b>24.850.297</b>	<b>53.475.957</b>	<b>24.844.664</b>	<b>53.462.229</b>
8	Forslag til resultatdisponering				

Note	AKTIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Grunde og bygninger	5.650.000	0	0	0
	Investeringsejendomme	193.714.998	156.225.000	1.675.000	1.675.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.634.128	2.002.979	880.166	1.844.296
9	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>210.999.126</b>	<b>158.227.979</b>	<b>2.555.166</b>	<b>3.519.296</b>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	35.624.855	15.635.999	188.921.393	191.644.783
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	12.758.466	11.515.542	0	268.295
11	Deposita	466.603	60.000	0	0
11	Andre tilgodehavender	9.227.684	10.990.294	586.726	715.294
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>58.077.608</b>	<b>38.201.835</b>	<b>189.508.119</b>	<b>192.628.372</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>269.076.734</b>	<b>196.429.814</b>	<b>192.063.285</b>	<b>196.147.668</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	5.334.882	110.000	35.000	35.000
12	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>5.334.882</b>	<b>110.000</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>
13	Igangværende arbejder for fremmed regning	2.398.000	3.013.919	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.310.725	29.045.598	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	14.395.355	47.312.735	711.457
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.276.333	0	0	0
	Udskudt skatteaktiv	13.703.245	0	292.362	226.600
	Tilgodehavende selskabsskat	1.990.280	0	147.061	183.847
	Andre tilgodehavender	99.876.152	37.227.761	1.679.677	0
14	Periodeafgrænsningsposter	3.876.410	1.675.705	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>134.431.145</b>	<b>85.358.338</b>	<b>49.431.835</b>	<b>1.121.904</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	857.524	1.477.792	149.644	50.234
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>857.524</b>	<b>1.477.792</b>	<b>149.644</b>	<b>50.234</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>50.056</b>	<b>55.397.413</b>	<b>50.056</b>	<b>44.835.202</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>140.673.607</b>	<b>142.343.543</b>	<b>49.666.535</b>	<b>46.042.340</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>409.750.341</b>	<b>338.773.357</b>	<b>241.729.820</b>	<b>242.190.008</b>

Note		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>					
15	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	46.752.371	19.682.590	137.134.998	136.238.683
	Overført resultat	135.214.771	151.187.388	44.832.144	34.631.295
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.000.000	20.000.000	15.000.000	20.000.000
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>206.967.142</b>	<b>200.869.978</b>	<b>206.967.142</b>	<b>200.869.978</b>
16	Minoritetsinteresser	5.079.129	3.825.996	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>212.046.271</b>	<b>204.695.974</b>	<b>206.967.142</b>	<b>200.869.978</b>
17	Hensættelser til udskudt skat	0	3.400.276	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.400.276</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
18	Gæld til realkreditinstitutter	71.741.451	73.077.217	0	0
18	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.856.954	2.202.316	0	0
18	Anden gæld	215.209	215.210	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>75.813.614</b>	<b>75.494.743</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
18	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.431.387	1.846.500	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.186.782	0	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	106.629	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.644.958	24.415.044	60.000	60.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.775.361	2.610.407	33.738.819	38.513.798
	Gæld til associerede virksomheder	0	30.000	0	0
	Deposita	2.210.444	1.995.724	0	0
	Selskabsskat	0	2.580.980	0	0
	Anden gæld	16.761.496	18.006.894	963.859	2.746.232
19	Periodeafgrænsningsposter	78.880.028	3.590.186	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>121.890.456</b>	<b>55.182.364</b>	<b>34.762.678</b>	<b>41.320.030</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>197.704.070</b>	<b>130.677.107</b>	<b>34.762.678</b>	<b>41.320.030</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>409.750.341</b>	<b>338.773.357</b>	<b>241.729.820</b>	<b>242.190.008</b>
20	Oplysninger om dagsværdi				
21	Eventualforpligtelser				
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
23	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	10.000.000	19.682.590	151.187.388	20.000.000	200.869.978	3.825.996	204.695.974
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	4.436.076	0	0	4.436.076	0	4.436.076
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	-4.436.076	0	-4.436.076	0	-4.436.076
Betalt udbytte	0	0	0	-20.000.000	-20.000.000	0	-20.000.000
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	1.247.500	1.247.500
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1.252.500	0	1.252.500	0	1.252.500
Forslag til resultatdisponering	0	22.633.705	-12.789.041	15.000.000	24.844.664	5.633	24.850.297
Saldo pr. 31.12.23	10.000.000	46.752.371	135.214.771	15.000.000	206.967.142	5.079.129	212.046.271

## Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	10.000.000	136.238.683	34.631.295	20.000.000	200.869.978	0	200.869.978
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	4.369.705	0	0	4.369.705	0	4.369.705
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	-4.369.705	0	-4.369.705	0	-4.369.705
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-30.000.000	30.000.000	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-20.000.000	-20.000.000	0	-20.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.252.500	0	0	1.252.500	0	1.252.500
Forslag til resultatdisponering	0	25.274.110	-15.429.446	15.000.000	24.844.664	0	24.844.664
Saldo pr. 31.12.23	10.000.000	137.134.998	44.832.144	15.000.000	206.967.142	0	206.967.142

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2023 DKK	2022 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>24.850.297</b>	<b>53.475.957</b>
24 Reguleringer	-34.738.142	-51.105.560
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-5.224.882	300.000
Tilgodehavender	-43.498.304	-18.443.639
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-5.770.086	8.631.325
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	74.152.542	11.640.004
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>9.771.425</b>	<b>4.498.087</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	3.356.009	19.800.882
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-5.221.751	-4.155.165
Betalt selskabsskat	-19.016.000	-259.318
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>-11.110.317</b>	<b>19.884.486</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-65.853.643	-11.307.625
Salg af materielle anlægsaktiver	0	6.050.000
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-1.451.991	-560.000
Salg af værdipapirer og kapitalandele	30.101.501	19.260.261
Modtaget udbytte	266.569	6.600.000
Udlån	1.356.007	-5.141.940
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-35.581.557</b>	<b>14.900.696</b>
Betalt udbytte	-20.000.000	-15.000.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.464.694	-1.569.576
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	3.555.235	0
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	0	-271.089
Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	13.560.309	31.370.206
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	-4.306.333	30.000
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	-42.796.401
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-8.655.483</b>	<b>-28.236.860</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-55.347.357</b>	<b>6.548.322</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	55.397.413	48.849.091
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>50.056</b>	<b>55.397.413</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	50.056	55.397.413
<b>I alt</b>	<b>50.056</b>	<b>55.397.413</b>

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

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%. Afkastprocenten 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 følsomhedsanalyser nævnt i årsrapporten for BRIXHUUS Ejendomme A/S.

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

Modervirksomhed:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi. Investeringsejendomme består pr. 31.12.22 af én grund, som er opgjort til den oprindelige købspris i 2020, da det vurderes at denne er lig dagsværdien, eftersom grunden siden købet ikke har været eksponeret for større værditilvækst eller tab i perioden.

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



## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
Særlige poster:					
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	0	21.988	0	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.035.197	26.758.765	0	0
Kursgevinst realkreditlån	Finansielle indtægter	0	16.623.631	0	0
I alt		10.035.197	43.404.384	0	0

## 3. Personaleomkostninger

Lønninger	13.548.320	11.573.951	0	0
Pensioner	601.776	609.404	0	0
Andre omkostninger til social sikring	161.219	137.356	0	0
Andre personaleomkostninger	134.390	202.937	0	0
I alt	14.445.705	12.523.648	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	12	11	0	0
------------------------------------------	----	----	---	---

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	12.203.760	9.470.417	150.000	150.000
--------------------------------------	------------	-----------	---------	---------

Ledelsesvederlaget for modervirksomheden er skønnet, og dette er udbetalt fra en dattervirksomhed.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK

#### 4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	21.122.485	12.222.283	25.774.110	55.008.794
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	10.035.197	26.758.765	0	0
I alt	31.157.682	38.981.048	25.774.110	55.008.794

#### 5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	1.509.493	1.810.268	-1.726	-50.317
I alt	1.509.493	1.810.268	-1.726	-50.317

#### 6. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	177.228	0	210.643
Renteindtægter fra associerede virksomheder	1.960.279	0	0	0
Renteindtægter i øvrigt	171.915	27.398	171.915	27.398
Øvrige finansielle indtægter	1.323.225	19.658.106	99.410	0
I alt	3.455.419	19.862.732	271.325	238.041

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
<b>7. Finansielle omkostninger</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	363.870	74.495	774	0
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	760.687	0	0	0
Renteomkostninger i øvrigt	3.961.589	2.086.460	0	1.830
Øvrige finansielle omkostninger	855.283	2.380.399	0	707.287
I alt	5.941.429	4.541.354	774	709.117

#### 8. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	22.633.705	7.432.551	25.274.110	21.418.019
Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.000.000	20.000.000	15.000.000	20.000.000
Minoritetsinteresser	5.633	13.728	0	0
Overført resultat	-12.789.041	26.029.678	-15.429.446	12.044.210
I alt	24.850.297	53.475.957	24.844.664	53.462.229

## 9. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.23	0	129.259.965	5.087.355
Tilgang i året	5.709.769	49.414.792	10.729.082
Kostpris pr. 31.12.23	5.709.769	178.674.757	15.816.437
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	0	-3.084.376
Afskrivninger i året	-59.769	0	-1.097.933
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-59.769	0	-4.182.309
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	0	13.988.350	0
Dagsværdireguleringer i året	0	1.051.891	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	0	15.040.241	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	5.650.000	193.714.998	11.634.128
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23	0	178.674.757	0
Årets renter indregnet i kostprisen	0	1.001.330	0
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.23	0	1.783.456	4.530.540
Tilgang i året	0	0	35.000
Kostpris pr. 31.12.23	0	1.783.456	4.565.540
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	0	-2.686.244
Afskrivninger i året	0	0	-999.130
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	0	-3.685.374
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	0	-108.456	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	0	-108.456	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	1.675.000	880.166

## 10. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.23	2.740.949	4.728.000
Afgang i året	-1.200.000	-4.638.000
Kostpris pr. 31.12.23	1.540.949	90.000
Opskrivninger pr. 01.01.23	12.895.050	6.787.541
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	66.371	4.371.431
Årets resultat fra kapitalandele	21.122.485	1.509.494
Opskrivninger pr. 31.12.23	34.083.906	12.668.466
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	35.624.855	12.758.466
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.23	51.536.395	4.638.000
Afgang i året	0	-4.638.000
Kostpris pr. 31.12.23	51.536.395	0
Opskrivninger pr. 01.01.23	140.108.388	-4.369.705
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	4.371.431
Årets resultat fra kapitalandele	25.774.110	-1.726
Udbytte relateret til kapitalandele	-30.000.000	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	1.252.500	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	137.134.998	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	250.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	250.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	188.921.393	0

**10. Kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Brixhuus Ejendomme A/S, Horsens	100%
Holdingselskabet O.C.Trading ApS, Horsens	100%
Interhomes ApS, Horsens	100%
Brixhuus Collection A/S, Horsens	100%
SVANEN Gruppen A/S, Horsens	100%
SVANEN Kapitalpartner A/S, Horsens	100%
SVANEN ProjektFinans A/S, Horsens	75%
A/S Privat Pension, Horsens	65%
SVANEN Finans A/S, Horsens	100%
SVANEN Finans I A/S, Horsens	100%
SVANEN Finans II ApS, Horsens	100%
SVANEN Arealudvikling ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg III ApS, Horsens	100%
Ejendomsselskabet Hørkær ApS, Horsens	100%
SVF IV ApS, Horsens	100%
SVF V ApS, Horsens	100%
Komplementarselsk. Vasekær 2-4 ApS, Horsens	100%
Vasekær 2-4 P/S, Horsens	100%
SVF VI P/S, Horsens	100%
SVF VII ApS, Horsens	100%
SVF VIII ApS, Horsens	100%
SVF IX ApS, Horsens	100%
SVANEN Development A/S, Horsens	100%
SVANEN Byg I ApS, 38144448	100%
SVANEN Byg II ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg IV ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg V ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg VII ApS, Horsens	100%
SVD 48 ApS, Horsens	100%

SVD 49 ApS, Horsens	100%
SVD 50 ApS, Horsens	100%
SVD 51 ApS, Horsens	100%
Komplementarselskabet Selsmosen I ApS, Horsens	100%
Komplementarselskabet Selsmosen II ApS, Horsens	100%
Selsmosen IV P/S, Horsens	100%
Selsmosen V ApS, Horsens	100%

Associerede virksomheder:

MB5 ApS, Horsens	50%
MB5 Projekter I/S, Horsens	50%
SSD 01 ApS, Horsens	50%
SSD 02 ApS, Horsens	50%

## 11. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodehaver	
	Deposita	
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.23	60.000	10.990.294
Tilgang i året	406.603	0
Afgang i året	0	-1.762.610
Kostpris pr. 31.12.23	466.603	9.227.684
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	466.603	9.227.684
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.23	0	586.726
Kostpris pr. 31.12.23	0	586.726
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	586.726

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

**12. Varebeholdninger**

Årets renter indregnet i kostprisen	130.179	0	0	0
-------------------------------------	---------	---	---	---

**13. Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning	82.397.361	299.038.487	0	0
Acontofaktureringer	-79.999.361	-296.024.568	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	2.398.000	3.013.919	0	0

**14. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte forsikringer	0	55.617	0	0
Periodisering af projektomkostninger	3.876.410	1.620.088	0	0
I alt	3.876.410	1.675.705	0	0

**15. Selskabskapital**

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	10.000.000	10.000.000



	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>16. Minoritetsinteresser</b>				
Minoritetsinteresser primo	3.825.996	3.812.268	0	0
Køb af minoritetsandele	1.247.500	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	5.633	13.728	0	0
I alt	5.079.129	3.825.996	0	0

**17. Udskudt skat**

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.23	-3.400.276	-3.671.359	226.600	-11.572
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	17.103.521	271.083	65.762	238.172
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.23	13.703.245	-3.400.276	292.362	226.600

Koncernen har pr. 31.12.23 indregnet et udskudt skatteaktiv på t.DKK 13.703, som primært kan henføres til periodeafgrænsningsposter under passiver, der vedrører periodiserede indtægter, som er beskattet.

**18. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.431.387	65.787.000	73.172.838	74.637.532
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	3.856.954	2.488.501
Anden gæld	0	0	215.209	215.210
I alt	1.431.387	65.787.000	77.245.001	77.341.243

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>19. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Periodisering af avance ved salg af kapitalandele	78.880.028	3.590.186	0	0
I alt	78.880.028	3.590.186	0	0

**20. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.23	193.714.998	857.524
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.051.891	-620.268
Modervirksomhed:		
Dagsværdi pr. 31.12.23	1.675.000	149.644
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	99.410

Der henvises til note 1, hvor de centrale forudsætninger, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme er oplyst.

Børsnoterede værdipapirer er indregnet til balancedagens kurs.

## 21. Eventualforpligtelser

Koncern:

### *Leasingforpligtelser*

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 3-14 måneder og en samlet forpligtelse ydelse på t.DKK 718.

### *Kautionsforpligtelser*

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor tredje mand, der omfatter opfyldelse af entreprisekontrakter vedrørende projekter under opførelse.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautitioner er ulimiteret. Omfattede selskaber er SVD 49 ApS og SVD 50 ApS. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 188.320.

Koncernen har afgivet tilbagetrædelseserklæring på den til enhver tid gældende mellemregning med SVD 49 ApS til fordel overfor Vestjysk Bank.

Modervirksomhed:

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautitionen er maksimeret til t.DKK 3.300. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 3.508.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautitionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede realkreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 73.173. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 197.600

### *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 administrationsselskabet BFHolding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 73.173 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 197.690.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 15.000 i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

Koncernen har stillet sikkerhed i anparter i SVD 49 ApS og SVD 50 ApS til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 23. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
BFHolding ApS, Horsens	Ejerandel

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Vederlag til ledelsen fremgår af note 3. Personaleomkostninger.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden BFHolding ApS, Horsens.

	Koncern	
	2023 DKK	2022 DKK
<b>24. Reguleringer til pengestrømsopgørelse</b>		
Andre driftsindtægter	0	-21.988
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.157.702	1.167.168
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.051.891	-25.757
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-35.809.307	-38.981.048
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.509.493	-1.810.268
Finansielle indtægter	-3.455.419	-19.862.732
Finansielle omkostninger	5.941.429	4.541.354
Skat af årets resultat	-11.163	3.887.711
I alt	-34.738.142	-51.105.560

## 25. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

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 kontrol. Kapitalandele i SVD 49 ApS, SVD 50 ApS, Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S og Vasekær 2-4 P/S er ikke medtaget i konsolideringen, da der er indgået betinget salgsaftaler pr. 31.12.22 vedrørende de nævnte kapitalandele. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

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.

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

**VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER**

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de erhvervede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver på erhvervelsestidspunktet.

Ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt i modervirksomhedens balance på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele. I koncernregnskabet indregnes goodwill fuldt ud uanset ejerandel i dattervirksomheden, dvs. inkl. goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andele af dattervirksomheder.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

Ved trinvisse erhvervelser af dattervirksomheder tillægges kostprisen for de erhvervede kapitalandele den regnskabsmæssige værdi af de eksisterende kapitalandele i modervirksomhedens balance. I koncernregnskabet genmåles værdien af de eksisterende kapitalandele til dagsværdi på tidspunktet for opnåelse af kontrol, og forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi på de eksisterende kapitalandele og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

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

**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med færdiggørelsen af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

Indtægter fra 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.



**25. 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.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**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
Bygninger	50	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5	0

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme 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.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i dattervirksomheder, der 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. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

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 renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, 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.

**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 grunde og bygninger samt 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.

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

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

*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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Regnskabspraksis for erhvervelse af dattervirksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenlutninger".

*Kapitalandele i associerede virksomheder*

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

*Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandele. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

**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.

**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 på grundlag af FIFO-metoden. 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.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Nettorealisationsværdien 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.

**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 nettorealisationsværdien, 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Egenkapital**

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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**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.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Periodeafgrænsningsposter**

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

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ingemann Brixhuus

### Bestyrelse

Serienummer: 4557d827-efc5-4003-80c9-ef87a41df9aa

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-03-08 17:08:51 UTC



## Ingemann Brixhuus

### Dirigent

Serienummer: 4557d827-efc5-4003-80c9-ef87a41df9aa

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-03-08 17:08:51 UTC



## Martin Rasmussen

BEIERHOLM, STATAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
32895468

### Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 4c685120-9d73-41a7-b93e-24e82b9aaff1

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-09 14:36:45 UTC



## Michael Brixhuus

### Direktion

Serienummer: ad1c7db1-980d-42d4-a5d1-3a296479ec40

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-03-11 08:56:49 UTC



## Michael Brixhuus

### Bestyrelse

Serienummer: ad1c7db1-980d-42d4-a5d1-3a296479ec40

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-03-11 08:56:49 UTC



## Morten Sahner Brixhuus

### Bestyrelse

Serienummer: 8ca16e87-2db0-4226-afe3-cd99efd01bd7

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-03-11 09:55:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: AUDEH-MIDAST-TUNEW-EFL82-6JO64-INHH7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**