

# **Brixhuus A/S**

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

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.02.23

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 - 39

---

---

**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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20. februar 2023

**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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 20. februar 2023

### **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	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Bruttoresultat	14.916	9.874	28.592	31.829	22.772
Indeks	66	43	126	140	100
Resultat af primær drift	1.251	2.743	26.868	26.551	14.015
Indeks	9	20	192	189	100
Finansielle poster i alt	56.113	44.178	17.660	24.653	29.878
Indeks	188	148	59	83	100
Resultat før skat	57.364	46.921	44.529	50.996	43.860
Indeks	131	107	102	116	100
Årets resultat	53.476	46.004	38.716	45.493	34.682

*Balance*

Samlede aktiver	338.773	335.861	385.092	266.204	235.191
Indeks	144	143	164	113	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	11.797	4.017	63.038	39.266	18.559
Indeks	64	22	340	212	100
Egenkapital	204.696	166.220	133.968	110.264	77.264
Indeks	265	215	173	143	100
Likvide beholdning	55.394	48.849	48.996	33.711	16.504
Indeks	336	296	297	204	100

**Nøgletal**

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	29%	30%	28%	49%	54%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	60%	49%	35%	41%	33%
<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

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

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat før skat på DKK 57.363.668 mod DKK 46.920.726 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 204.695.974.

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 2022 var et resultat som i 2021. Resultatet for 2022 blev højere end budgetteret, primært med baggrund i forøgede finansielle indtægter.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat i 2023 i samme niveau som 2022.

### 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.

**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		
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK	
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>14.916.033</b>	<b>9.873.647</b>	<b>-364.594</b>	<b>-93.700</b>
3	Personaleomkostninger	-12.523.648	-9.122.206	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>2.392.385</b>	<b>751.441</b>	<b>-364.594</b>	<b>-93.700</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.167.168	-1.167.444	-1.082.597	-1.073.981
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.225.217</b>	<b>-416.003</b>	<b>-1.447.191</b>	<b>-1.167.681</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	25.757	3.158.940	0	1.289.198
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.250.974</b>	<b>2.742.937</b>	<b>-1.447.191</b>	<b>121.517</b>
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	38.981.048	41.155.657	55.008.794	44.067.562
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.810.268	4.050.078	-50.317	2.280.612
6	Andre finansielle indtægter	19.862.732	3.008.673	238.041	376.508
7	Andre finansielle omkostninger	-4.541.354	-4.036.619	-709.117	-984.033
	<b>Resultat før skat</b>	<b>57.363.668</b>	<b>46.920.726</b>	<b>53.040.210</b>	<b>45.862.166</b>
	Skat af årets resultat	-3.887.711	-916.698	422.019	117.922
	<b>Årets resultat</b>	<b>53.475.957</b>	<b>46.004.028</b>	<b>53.462.229</b>	<b>45.980.088</b>

8 Forslag til resultatdisponering

Note		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
	Investeringsejendomme	156.225.000	150.675.000	1.675.000	1.675.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.002.979	2.925.517	1.844.296	2.826.893
9	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>158.227.979</b>	<b>153.600.517</b>	<b>3.519.296</b>	<b>4.501.893</b>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.635.999	13.046.615	191.644.783	166.135.989
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	11.515.542	16.265.274	268.295	6.918.612
11	Deposita	60.000	27.000	0	0
11	Andre tilgodehavender	10.990.294	5.881.354	715.294	881.354
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>38.201.835</b>	<b>35.220.243</b>	<b>192.628.372</b>	<b>173.935.955</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>196.429.814</b>	<b>188.820.760</b>	<b>196.147.668</b>	<b>178.437.848</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	110.000	410.000	35.000	35.000
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>110.000</b>	<b>410.000</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>
12	Igangværende arbejder for fremmed regning	3.013.919	255.000	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.045.598	12.549.058	0	8.568
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.395.352	43.155.154	711.457	12.668.852
	Udskudt skatteaktiv	0	0	226.600	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	183.847	0
	Andre tilgodehavender	37.227.761	37.504.857	0	0
13	Periodeafgrænsningsposter	1.675.705	2.210.429	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>85.358.335</b>	<b>95.674.498</b>	<b>1.121.904</b>	<b>12.677.420</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.477.792	2.106.760	50.234	340.616
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>1.477.792</b>	<b>2.106.760</b>	<b>50.234</b>	<b>340.616</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>55.397.413</b>	<b>48.849.091</b>	<b>44.835.202</b>	<b>4.578.760</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>142.343.540</b>	<b>147.040.349</b>	<b>46.042.340</b>	<b>17.631.796</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>338.773.354</b>	<b>335.861.109</b>	<b>242.190.008</b>	<b>196.069.644</b>

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Note					
14	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	19.682.590	23.430.673	136.238.683	114.820.664
	Overført resultat	151.187.388	113.977.076	34.631.295	22.587.085
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	20.000.000	15.000.000	20.000.000	15.000.000
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>200.869.978</b>	<b>162.407.749</b>	<b>200.869.978</b>	<b>162.407.749</b>
15	Minoritetsinteresser	3.825.996	3.812.268	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>204.695.974</b>	<b>166.220.017</b>	<b>200.869.978</b>	<b>162.407.749</b>
16	Hensættelser til udskudt skat	3.400.276	3.671.359	0	11.572
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.400.276</b>	<b>3.671.359</b>	<b>0</b>	<b>11.572</b>
17	Gæld til realkreditinstitutter	73.077.217	73.855.719	0	0
17	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.202.316	2.480.449	0	0
17	Anden gæld	215.210	43.011.611	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>75.494.743</b>	<b>119.347.779</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
17	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.846.500	2.630.530	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	106.629	180.357	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.415.044	15.783.719	60.000	124.582
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.610.404	0	38.513.798	28.474.981
	Gæld til associerede virksomheder	30.000	0	0	0
	Deposita	1.995.724	2.061.187	0	0
	Selskabsskat	2.580.980	696.168	0	259.318
	Anden gæld	18.006.894	6.227.699	2.746.232	4.791.442
18	Periodeafgrænsningsposter	3.590.186	19.042.294	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>55.182.361</b>	<b>46.621.954</b>	<b>41.320.030</b>	<b>33.650.323</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>130.677.104</b>	<b>165.969.733</b>	<b>41.320.030</b>	<b>33.650.323</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>338.773.354</b>	<b>335.861.109</b>	<b>242.190.008</b>	<b>196.069.644</b>
19	Oplysninger om dagsværdi				
20	Eventualforpligtelser				
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
22	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- 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 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	10.000.000	23.430.673	113.977.076	15.000.000	162.407.749	3.812.268	166.220.017
Betalt udbytte	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000	0	-15.000.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-11.180.634	11.180.634	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	7.432.551	26.029.678	20.000.000	53.462.229	13.728	53.475.957
Saldo pr. 31.12.22	10.000.000	19.682.590	151.187.388	20.000.000	200.869.978	3.825.996	204.695.974

## Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for  
01.01.22 - 31.12.22

Saldo pr. 01.01.22	10.000.000	114.820.664	22.587.085	15.000.000	162.407.749	0	162.407.749
Betalt udbytte	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000	0	-15.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	21.418.019	12.044.210	20.000.000	53.462.229	0	53.462.229
Saldo pr. 31.12.22	10.000.000	136.238.683	34.631.295	20.000.000	200.869.978	0	200.869.978

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2022 DKK	2021 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>53.475.957</b>	<b>46.004.028</b>
23 Reguleringer	-51.105.560	-45.262.587
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	300.000	-375.000
Tilgodehavender	-18.443.639	32.354.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.631.325	-9.729.386
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	11.640.004	-11.407.903
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>4.498.087</b>	<b>11.583.952</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	19.800.882	1.936.089
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.155.165	-4.021.936
Betalt selskabsskat	-259.318	-1.523.479
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>19.884.486</b>	<b>7.974.626</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-11.307.625	-4.016.640
Salg af materielle anlægsaktiver	6.050.000	72.586.205
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-560.000	-5.609.979
Salg af værdipapirer og kapitalandele	19.260.261	18.130.273
Modtaget udbytte	6.600.000	0
Udlån	-5.141.940	-3.229.043
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>14.900.696</b>	<b>77.860.816</b>
Betalt udbytte	-15.000.000	-15.000.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.569.576	-14.958.165
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	0	2.759.590
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	-271.089	-34.844.283
Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	31.370.206	-41.319.283
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	30.000	0
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	17.379.743
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-42.796.401	0
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-28.236.860</b>	<b>-85.982.398</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>6.548.322</b>	<b>-146.956</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	48.849.091	48.996.047
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>55.397.413</b>	<b>48.849.091</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	55.397.413	48.849.091
<b>I alt</b>	<b>55.397.413</b>	<b>48.849.091</b>

## 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 følsomhedsanalyser nævnt i årsrapporten for Vandmanden 10H, Aalborg ApS, Brixhuus Ejendomme 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. 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	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	21.988	10.000	0	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	26.758.765	29.302.258	0	0
Kursgevinst realkreditlån	Finansielle indtægter	16.623.631	0	0	0
I alt		43.404.384	29.312.258	0	0

## 3. Personaleomkostninger

Lønninger	11.573.951	8.257.129	0	0
Pensioner	609.404	625.906	0	0
Andre omkostninger til social sikring	137.356	126.158	0	0
Andre personaleomkostninger	202.937	113.013	0	0
I alt	12.523.648	9.122.206	0	0

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

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	9.470.417	6.560.116	0	0
--------------------------------------	-----------	-----------	---	---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

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

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	12.222.283	11.853.399	55.008.794	44.067.562
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	26.758.765	29.302.258	0	0
I alt	38.981.048	41.155.657	55.008.794	44.067.562

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

Resultatandele fra associerede virksomheder	1.810.268	4.050.078	-50.317	2.280.612
I alt	1.810.268	4.050.078	-50.317	2.280.612

#### 6. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	177.228	0	210.643	0
Renteindtægter i øvrigt	27.398	40.206	27.398	40.206
Øvrige finansielle indtægter	19.658.106	2.968.467	0	336.302
I alt	19.862.732	3.008.673	238.041	376.508

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

### 7. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	74.495	17.935	0	533.105
Renteomkostninger i øvrigt	2.086.460	1.871.892	1.830	153.403
Øvrige finansielle omkostninger	2.380.399	2.146.792	707.287	297.525
I alt	4.541.354	4.036.619	709.117	984.033

### 8. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.432.551	15.913.876	21.418.019	24.067.562
Forslag til udbytte for regnskabsåret	20.000.000	15.000.000	20.000.000	15.000.000
Minoritetsinteresser	13.728	23.940	0	0
Overført resultat	26.029.678	15.066.212	12.044.210	6.912.526
I alt	53.475.957	46.004.028	53.462.229	45.980.088

## 9. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	136.888.664	4.842.725
Tilgang i året	11.552.255	244.630
Afgang i året	-6.204.270	0
Kostpris pr. 31.12.22	142.236.649	5.087.355
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-1.917.208
Afskrivninger i året	0	-1.167.168
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-3.084.376
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	13.786.335	0
Dagsværdireguleringer i året	25.757	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	176.259	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	13.988.351	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	156.225.000	2.002.979
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	1.783.456	4.430.540
Tilgang i året	0	100.000
Kostpris pr. 31.12.22	1.783.456	4.530.540
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-1.603.647
Afskrivninger i året	0	-1.082.597
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-2.686.244
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	-108.456	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	-108.456	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	1.675.000	1.844.296
Årets renter indregnet i kostprisen	0	0

**10. Kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	1.193.216	4.688.000
Tilgang i året	1.600.000	40.000
Afgang i året	-50.000	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-2.267	0
Kostpris pr. 31.12.22	2.740.949	4.728.000
Opskrivninger pr. 01.01.22	11.853.399	11.577.274
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-11.182.899	0
Årets resultat fra kapitalandele	12.222.283	1.810.268
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-6.600.000
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	2.267	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	12.895.050	6.787.542
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	15.635.999	11.515.542
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	51.036.395	4.638.000
Tilgang i året	500.000	0
Kostpris pr. 31.12.22	51.536.395	4.638.000
Opskrivninger pr. 01.01.22	115.099.594	2.280.612
Årets resultat fra kapitalandele	55.008.794	-50.317
Udbytte relateret til kapitalandele	-30.000.000	-6.600.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	140.108.388	-4.369.705
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	191.644.783	268.295
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
SVANEN Gruppen A/S, Horsens		100%
Brixhuus Ejendomme A/S, Horsens		100%
Brixhuus Ejendomme II A/S, Horsens		100%
Brixhuus Collection 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%
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 I P/S, Horsens	100%
Selsmosen II P/S, Horsens	100%
Selsmosen III P/S, Horsens	100%
Selsmosen IV P/S, Horsens	100%
Selsmosen V ApS, Horsens	100%
Holdingselskabet O.C.Trading ApS, Horsens	100%
Interhomes ApS, Horsens	100%
Vandmanden 10H, Aalborg ApS, Horsens	100%

**10. Kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
CITY Living A/S, Horsens	20%
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 tilgodeha-	
	Deposita	vender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	27.000	5.881.353
Tilgang i året	60.000	5.275.000
Afgang i året	-27.000	-166.059
Kostpris pr. 31.12.22	60.000	10.990.294
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	60.000	10.990.294
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	0	881.353
Afgang i året	0	-166.059
Kostpris pr. 31.12.22	0	715.294
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	715.294

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

## 12. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	299.038.487	106.020.062	0	0
Acontofaktureringer	-296.024.568	-105.765.062	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	3.013.919	255.000	0	0

## 13. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	55.617	175.496	0	0
Periodisering af projektomkostninger	1.620.088	2.034.933	0	0
I alt	1.675.705	2.210.429	0	0

## 14. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	10.000.000	10.000.000



	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
<b>15. Minoritetsinteresser</b>				
Minoritetsinteresser primo	3.812.268	2.540.828	0	0
Kapitalforhøjelse	0	2.500.000	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.252.500	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	13.728	23.940	0	0
I alt	3.825.996	3.812.268	0	0

**16. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.22	3.671.359	5.018.801	11.572	388.812
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	-1.553.294	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-271.083	205.852	-238.172	-377.240
Udskudt skat pr. 31.12.22	3.400.276	3.671.359	-226.600	11.572

**17. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.560.315	67.735.116	74.637.532	76.207.108
Gæld til øvrige kreditinstitutter	286.185	1.001.205	2.488.501	2.759.590
Anden gæld	0	0	215.210	43.011.611
I alt	1.846.500	68.736.321	77.341.243	121.978.309

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

**18. Periodeafgrænsningsposter**

Periodisering af avance ved salg af kapitalandele	3.590.186	19.042.294	0	0
---	-----------	------------	---	---

**19. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.22	156.225.000	156.225.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	25.757	25.757
Modervirksomhed:		
Dagsværdi pr. 31.12.22	1.675.000	1.675.000

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

## 20. Eventualforpligtelser

Koncern:

### *Leasingforpligtelser*

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 3-61 måneder og en samlet forpligtelse ydelse på t.DKK 938.

### *Kautionsforpligtelser*

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

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 19.511.

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 kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 75.098. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 146.500

### *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.

## 21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 77.594 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 154.550.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på 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.

## 22. 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	
	2022 DKK	2021 DKK
<b>23. Reguleringer til pengestrømsopgørelse</b>		
Andre driftsindtægter	-21.988	-10.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.167.168	1.167.444
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-25.757	-3.158.940
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-38.981.048	-41.155.657
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.810.268	-4.050.078
Finansielle indtægter	-19.862.732	-3.008.673
Finansielle omkostninger	4.541.354	4.036.619
Skat af årets resultat	3.887.711	916.698
I alt	-51.105.560	-45.262.587

## 24. 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, Vasekær 2-4 P/S, Selsmosen I P/S, Selsmosen II P/S og Selsmosen III 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.

**24. 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.

**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.

**24. 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 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5	0

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.

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



**24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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, 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.

**24. 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".

*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.

**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.

**24. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -*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.

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

*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 kapitalandelene. 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.

Ved erhvervelse af associerede virksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de forholdsmæssigt erhvervede nettoaktiver og købsvederlaget for kapitalandelene. Negativ goodwill, der kan henføres til eventualforpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

*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.

**24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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 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.

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.

**24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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 nettorealiseringsværdien, 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.

## 24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

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

**24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.

**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.