

Brixhuus A/S

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.03.21

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
Noter	15 - 34

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 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. marts 2021

Direktionen

Michael Brixhuus

Bestyrelsen

Ingemann Brixhuus
Formand

Michael Brixhuus

Morten Sahner Brixhuus

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Brixhuus A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

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 2. marts 2021

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	2020	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>				
Bruttofortjeneste	28.592	31.829	22.772	14.279
Indeks	200	223	159	100
Resultat af primær drift	27.053	26.551	14.015	4.114
Indeks	658	645	341	100
Finansielle poster i alt	17.660	24.653	29.878	18.315
Indeks	96	135	163	100
Resultat før skat	44.529	50.996	43.860	22.429
Indeks	199	227	196	100
<i>Balance</i>				
Samlede aktiver	385.092	266.204	235.191	190.481
Indeks	202	140	123	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	63.038	39.266	18.559	13.115
Indeks	481	299	142	100
Egenkapital	133.968	110.264	77.264	50.372
Indeks	266	219	153	100
Likvide beholdninger	48.996	33.711	16.504	15.836
Indeks	309	213	104	100

Nøgletal

	2020	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>				
Egenkapitalens forrentning	32%	49%	54%	35%
<i>Soliditet</i>				
Egenkapitalandel	35%	41%	33%	26%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,75% af normalindtjeningen. Der er tale om boligudlejningsejendomme der alle er fuldt udlejede.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat før skat på DKK 44.528.581 mod DKK 50.996.058 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 133.968.488.

Koncernens ejendomsportefølje udvikles i en løbende organisk vækst med nybyggede rækkehuse og etageejendomme. Samtidig er der en ikke ubetydelig aktivitet med udviklingsprojekter i datterstrukturen under 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.

Forventet udvikling

Koncernen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2021.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK	
	Bruttofortjeneste	28.591.719	31.828.852	39.696	966.582
2	Personaleomkostninger	-10.282.544	-7.735.771	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	18.309.175	24.093.081	39.696	966.582
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægs-aktiver	-535.662	-241.688	-397.795	-99.364
	Resultat før dagsværdireguleringer	17.773.513	23.851.393	-358.099	867.218
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.279.725	2.699.454	691.544	0
	Resultat af primær drift	27.053.238	26.550.847	333.445	867.218
	Andre driftsomkostninger	-185.000	-207.500	-185.000	-207.500
	Resultat før finansielle poster	26.868.238	26.343.347	148.445	659.718
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.996.079	19.430.748	39.289.811	45.610.452
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.173.317	7.065.476	0	0
3	Andre finansielle indtægter	1.651.930	1.034.820	165.481	601.038
4	Andre finansielle omkostninger	-3.160.983	-2.878.333	-1.052.191	-1.439.693
	Resultat før skat	44.528.581	50.996.058	38.551.546	45.431.515
	Skat af årets resultat	-5.812.083	-5.503.096	119.114	61.447
	Årets resultat	38.716.498	45.492.962	38.670.660	45.492.962

5 Resultatdisponering

Note	AKTIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Investeringsejendomme	222.111.966	163.824.267	15.475.000	13.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.007.961	2.504.951	3.815.874	1.733.669
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	11.197.354	395.225	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	237.317.281	166.724.443	19.290.874	14.733.669
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	142.068.427	122.778.616
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	7.657.195	6.403.878	80.000	0
8	Deposita	27.000	27.000	0	0
8	Andre tilgodehavender	2.652.311	1.123.727	1.152.310	1.123.727
	Finansielle anlægsaktiver i alt	10.336.506	7.554.605	143.300.737	123.902.343
	Anlægsaktiver i alt	247.653.787	174.279.048	162.591.611	138.636.012
	Fremstillede varer og handelsvarer	35.000	570.000	35.000	570.000
	Varebeholdninger i alt	35.000	570.000	35.000	570.000
9	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	948.725	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.580.676	16.536.365	28.714	72.918
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.835.871	0	5.958.485	419.521
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	378.837	0
	Andre tilgodehavender	66.250.341	34.836.312	14.646	9.139
	Periodeafgrænsningsposter	2.043.127	3.708.790	0	0
	Tilgodehavender i alt	86.710.015	56.030.192	6.380.682	501.578
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.697.154	1.614.366	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	1.697.154	1.614.366	0	0
10	Likvide beholdninger	48.996.047	33.710.652	4.837.386	9.831.997
	Omsætningsaktiver i alt	137.438.216	91.925.210	11.253.068	10.903.575
	Aktiver i alt	385.092.003	266.204.258	173.844.679	149.539.587

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK	DKK	DKK
Note					
11	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.516.797	6.356.590	90.753.102	71.463.291
	Overført resultat	98.910.863	76.400.410	15.674.558	11.293.709
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	131.427.660	107.757.000	131.427.660	107.757.000
12	Minoritetsinteresser	2.540.828	2.507.057	0	0
	Egenkapital i alt	133.968.488	110.264.057	131.427.660	107.757.000
13	Hensættelser til udskudt skat	5.018.801	1.778.537	388.812	129.089
	Hensatte forpligtelser i alt	5.018.801	1.778.537	388.812	129.089
14	Gæld til realkreditinstitutter	88.258.856	87.571.692	9.324.235	9.673.227
14	Anden gæld	25.631.868	0	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	113.890.724	87.571.692	9.324.235	9.673.227
14	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.906.417	2.835.270	288.900	301.058
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	34.844.283	0	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.471.285	371.304	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.513.105	20.553.702	2.249.285	182.933
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.207.952	28.446.651	28.628.255
	Deposita	1.073.969	2.053.280	75.533	75.533
	Selskabsskat	2.687.672	5.682.375	0	1.228.259
	Anden gæld	6.131.893	7.905.355	1.643.603	1.564.233
	Periodeafgrænsningsposter	57.585.366	22.980.734	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	132.213.990	66.589.972	32.703.972	31.980.271
	Gældsforpligtelser i alt	246.104.714	154.161.664	42.028.207	41.653.498
	Passiver i alt	385.092.003	266.204.258	173.844.679	149.539.587
15	Oplysninger om dagsværdi				
16	Eventualforpligtelser				
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
18	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20							
Saldo pr. 01.01.20	10.000.000	6.356.590	76.400.410	15.000.000	107.757.000	2.507.057	110.264.057
Betalt udbytte	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000	0	-15.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	-12.067	-12.067
Forslag til resultatdisponering	0	1.160.207	22.510.453	15.000.000	38.670.660	45.838	38.716.498
Saldo pr. 31.12.20	10.000.000	7.516.797	98.910.863	15.000.000	131.427.660	2.540.828	133.968.488

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for
01.01.20 - 31.12.20

Saldo pr. 01.01.20	10.000.000	71.463.291	11.293.709	15.000.000	107.757.000	0	107.757.000
Betalt udbytte	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000	0	-15.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	19.289.811	4.380.849	15.000.000	38.670.660	0	38.670.660
Saldo pr. 31.12.20	10.000.000	90.753.102	15.674.558	15.000.000	131.427.660	0	131.427.660

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 4,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der henvises til nedenstående følsomhedsanalyse for modervirksomheden, ligesom der henvises til følsomhedsanalyse nævnt i årsrapporten for Vandmanden 10H, Aalborg ApS, Brixhuus Ejendomme A/S, Brixhuus Ejendomme II A/S og Svanen Finans A/S.

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

Modervirksomhed:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet en mindre usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en gennemsnitlig afkastprocent på 4,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

Virksomhedens investeringsejendomme er ved indgangen til 2021 fuldt udlejet.

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

1. Usikkerhed ved indregning og måling - fortsat -

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

Diskonteringsfaktor/Afkastkrav	4,25%	4,75%	5,25%
Værdi af ejendom	17.099.753	15.475.000	14.161.705
Årets resultat	39.937.967	38.670.660	37.646.290
Egenkapital	132.694.967	131.427.660	130.403.290

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	9.242.597	7.077.567	0	0
Pensioner	629.541	547.614	0	0
Andre omkostninger til social sikring	113.236	85.636	0	0
Andre personaleomkostninger	297.170	24.954	0	0
I alt	10.282.544	7.735.771	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	12	10	0	0
--	----	----	---	---

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	6.647.079	5.488.000	0	0
--------------------------------------	-----------	-----------	---	---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	109.736	470.673
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	274.422	0	0
Renteindtægter i øvrigt	55.745	118.389	55.745	118.389
Øvrige finansielle indtægter	1.596.185	642.009	0	11.976
I alt	1.651.930	1.034.820	165.481	601.038

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	38.714	245.517	592.092	699.078
Renteomkostninger i øvrigt	1.700.771	1.612.614	186.482	341.162
Øvrige finansielle omkostninger	1.421.498	1.020.202	273.617	399.453
I alt	3.160.983	2.878.333	1.052.191	1.439.693

5. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.160.207	6.356.590	19.289.811	28.275.375
Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000
Minoritetsinteresser	45.838	0	0	0
Overført resultat	22.510.453	24.136.372	4.380.849	2.217.587
I alt	38.716.498	45.492.962	38.670.660	45.492.962

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.20	154.617.193	3.256.876	395.225
Tilgang i året	49.667.973	2.568.325	10.802.129
Afgang i året	-565.555	-646.916	0
Kostpris pr. 31.12.20	203.719.611	5.178.285	11.197.354
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-751.925	0
Afskrivninger i året	0	-535.662	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	117.263	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-1.170.324	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	9.207.074	0	0
Dagsværdireguleringer i året	9.279.726	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-94.445	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	18.392.355	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	222.111.966	4.007.961	11.197.354
Årets renter indregnet i kostprisen	1.198.663	0	231.929
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.20	13.000.000	1.865.540	0
Tilgang i året	1.783.456	2.480.000	0
Kostpris pr. 31.12.20	14.783.456	4.345.540	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-131.871	0
Afskrivninger i året	0	-397.795	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-529.666	0
Dagsværdireguleringer i året	691.544	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	691.544	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	15.475.000	3.815.874	0
Årets renter indregnet i kostprisen	0	0	0

7. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder		
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.20	0	50.000		
Tilgang i året	0	80.000		
Kostpris pr. 31.12.20	0	130.000		
Opskrivninger pr. 01.01.20	0	6.353.878		
Årets resultat fra kapitalandele	0	1.173.317		
Opskrivninger pr. 31.12.20	0	7.527.195		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	7.657.195		
Modervirksomhed:				
Kostpris pr. 01.01.20	51.315.325	0		
Tilgang i året	0	80.000		
Kostpris pr. 31.12.20	51.315.325	80.000		
Opskrivninger pr. 01.01.20	71.463.291	0		
Årets resultat fra kapitalandele	39.289.811	0		
Udbytte relateret til kapitalandele	-20.000.000	0		
Opskrivninger pr. 31.12.20	90.753.102	0		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	142.068.427	80.000		
Dattervirksomheder:				
Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
SVANEN Gruppen A/S, Horsens	100%	92.198.800	34.268.797	92.198.800
Brixhuus Ejendomme A/S, Horsens	100%	37.227.368	2.914.810	37.227.368
Brixhuus Ejendomme II A/S, Horsens	100%	12.642.259	2.106.204	12.642.259

8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita	Andre tilgodehaver
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.20	27.000	1.123.728
Tilgang i året	0	1.750.000
Afgang i året	0	-221.417
Kostpris pr. 31.12.20	27.000	2.652.311
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	27.000	2.652.311

Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.20	0	1.123.727
Tilgang i året	0	250.000
Afgang i året	0	-221.417
Kostpris pr. 31.12.20	0	1.152.310
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	1.152.310

Koncern		Modervirksomhed	
31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK

9. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	276.110.341	66.444.008	0	0
Acontofaktureringer	-276.110.341	-65.495.283	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	948.725	0	0

Koncern		Modervirksomhed	
31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK

10. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 1.559, som er deponeret i forbindelse med en ejendomshandel, som effektueres primo 2021.

Likvide beholdninger omfatter desuden bankindestående på t.DKK 41.650, som er deponeret af køber af et selskab. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

11. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	10.000.000	10.000.000
I alt		10.000.000

Koncern		Modervirksomhed	
31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK

12. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	2.507.057	0	0	0
Kapitalforhøjelse	0	2.507.057	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	-12.067	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	45.838	0	0	0
I alt	2.540.828	2.507.057	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK

13. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.20	1.778.537	-1.850.161	129.089	1.418.795
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	3.240.264	3.628.698	259.723	-1.289.706
Udskudt skat pr. 31.12.20	5.018.801	1.778.537	388.812	129.089

14. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	2.906.417	76.387.551	91.165.273	90.406.962
Anden gæld	0	252.347	25.631.868	0
I alt	2.906.417	76.639.898	116.797.141	90.406.962

Modervirksomhed:

Gæld til realkreditinstitutter	288.900	8.155.897	9.613.135	9.974.285
I alt	288.900	8.155.897	9.613.135	9.974.285

15. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringssejendomme	I alt
-------------	------------------------	-------

Koncern:

Dagsværdi pr. 31.12.20	222.111.966	222.111.966
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	9.279.726	9.279.726

15. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Beløb i DKK	Investeringssejendomme	I alt
Modervirksomhed:		
Dagsværdi pr. 31.12.20	15.475.000	15.475.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	691.544	691.544

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

16. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 2-85 måneder, i alt t.DKK 460.

Kautionsforpligtelser

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

Garantiforpligtelser

Koncernen har afgivet garantier på i alt t.DKK 3.471 som sikkerhed for opfyldelse af bygherrens forpligtelser i henhold til entreprisekontrakter.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede realkreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 33.740. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 49.000.

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.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 91.597 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 158.675.

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

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 42.425, der giver pant i investeringsejendomme under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 58.500.

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.991 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.475.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.888, der giver pant i ovenstående investerings-ejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

18. Nærtstående parter

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

Vederlag til ledelsen fremgår af note 2. Personaleomkostninger.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder består af mellemværender, som afregnes løbende og i overensstemmelse med selskabets normale aftale- og betalingsbetingelser. Der er ikke foretaget nedskrivninger herpå.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden BFHolding ApS.

19. 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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. 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.

19. 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 allokere til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

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

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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.

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

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

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

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

Investeringssejendomme afskrives ikke.

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

Andre finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

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

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

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

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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 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.

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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris 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 nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

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

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

Tilgodehavender

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

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

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

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.

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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