

Brixhuus A/S

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.02.22

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 - 36

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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28. februar 2022

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 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 28. februar 2022

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	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>					
Bruttoresultat	9.874	28.592	31.829	22.772	14.279
Indeks	69	200	223	159	100
Resultat af primær drift	2.743	26.868	26.551	14.015	4.114
Indeks	67	653	645	341	100
Finansielle poster i alt	44.178	17.660	24.653	29.878	18.315
Indeks	241	96	135	163	100
Resultat før skat	46.921	44.529	50.996	43.860	22.429
Indeks	209	199	227	196	100
Årets resultat	46.004	38.716	45.493	34.682	22.096
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	335.861	385.092	266.204	235.191	190.481
Indeks	176	202	140	123	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	4.017	63.038	39.266	18.559	13.115
Indeks	31	481	299	142	100
Egenkapital	166.220	133.968	110.264	77.264	50.372
Indeks	330	266	219	153	100
Likvide beholdning	48.849	48.996	33.711	16.504	15.836
Indeks	308	309	213	104	100

Nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	31%	28%	49%	54%	35%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	49%	35%	41%	33%	26%
<i>Definitioner af nøgletal</i>					
Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$				
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$				

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 46.920.726 før skat mod DKK 44.528.581 før skat for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 166.220.017.

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

Selskabet forventer et resultat i 2022 i samme niveau som 2021.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2021	2020	2021	2020	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	Bruttoresultat	9.873.647	28.591.719	-93.700	39.696
2	Personaleomkostninger	-9.122.206	-10.282.544	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	751.441	18.309.175	-93.700	39.696
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.167.444	-535.662	-1.073.981	-397.795
	Resultat før dagsværdireguleringer	-416.003	17.773.513	-1.167.681	-358.099
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.158.940	9.279.725	1.289.198	691.544
	Andre driftsomkostninger	0	-185.000	0	-185.000
	Resultat af primær drift	2.742.937	26.868.238	121.517	148.445
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	41.155.657	17.996.079	44.067.562	39.289.811
4	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4.050.078	1.173.317	2.280.612	0
5	Andre finansielle indtægter	3.008.673	1.651.930	376.508	165.481
6	Andre finansielle omkostninger	-4.036.619	-3.160.983	-984.033	-1.052.191
	Resultat før skat	46.920.726	44.528.581	45.862.166	38.551.546
	Skat af årets resultat	-916.698	-5.812.083	117.922	119.114
	Årets resultat	46.004.028	38.716.498	45.980.088	38.670.660
7	Forslag til resultatdisponering				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	150.675.000	222.111.966	1.675.000	15.475.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.925.517	4.007.961	2.826.893	3.815.874
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	11.197.354	0	0
8	Materielle anlægsaktiver i alt	153.600.517	237.317.281	4.501.893	19.290.874
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.046.615	0	166.135.989	142.068.427
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	16.265.274	7.657.195	6.918.612	80.000
10	Deposita	27.000	27.000	0	0
10	Andre tilgodehavender	5.881.354	2.652.311	881.353	1.152.310
	Finansielle anlægsaktiver i alt	35.220.243	10.336.506	173.935.954	143.300.737
	Anlægsaktiver i alt	188.820.760	247.653.787	178.437.847	162.591.611
	Fremstillede varer og handelsvarer	410.000	35.000	35.000	35.000
	Varebeholdninger i alt	410.000	35.000	35.000	35.000
11	Igangværende arbejder for fremmed regning	255.000	0	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.549.058	16.580.676	8.568	28.714
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	43.155.154	1.835.871	12.668.852	5.958.485
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	378.837
	Andre tilgodehavender	37.504.857	66.250.341	0	14.646
	Periodeafgrænsningsposter	2.210.429	2.043.127	0	0
	Tilgodehavender i alt	95.674.498	86.710.015	12.677.420	6.380.682
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.106.760	1.697.154	340.616	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	2.106.760	1.697.154	340.616	0
12	Likvide beholdninger	48.849.091	48.996.047	4.578.760	4.837.386
	Omsætningsaktiver i alt	147.040.349	137.438.216	17.631.796	11.253.068
	Aktiver i alt	335.861.109	385.092.003	196.069.643	173.844.679

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
PASSIVER					
Note					
13	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	23.430.673	7.516.797	114.820.664	90.753.102
	Overført resultat	113.977.076	98.910.864	22.587.085	15.674.559
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	162.407.749	131.427.661	162.407.749	131.427.661
14	Minoritetsinteresser	3.812.268	2.540.828	0	0
	Egenkapital i alt	166.220.017	133.968.489	162.407.749	131.427.661
15	Hensættelser til udskudt skat	3.671.359	5.018.801	11.572	388.812
	Hensatte forpligtelser i alt	3.671.359	5.018.801	11.572	388.812
16	Gæld til realkreditinstitutter	73.855.719	88.258.856	0	9.324.235
16	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.480.449	0	0	0
16	Anden gæld	43.011.611	25.631.868	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	119.347.779	113.890.724	0	9.324.235
16	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.630.530	2.906.417	0	288.900
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	34.844.283	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	180.357	1.471.285	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.783.719	25.513.105	124.582	2.249.285
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	28.474.981	28.446.651
	Deposita	2.061.187	1.073.969	0	75.533
	Selskabsskat	696.168	2.687.671	259.317	-1
	Anden gæld	6.227.699	6.131.893	4.791.442	1.643.603
	Periodeafgrænsningsposter	19.042.294	57.585.366	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	46.621.954	132.213.989	33.650.322	32.703.971
	Gældsforpligtelser i alt	165.969.733	246.104.713	33.650.322	42.028.206
	Passiver i alt	335.861.109	385.092.003	196.069.643	173.844.679
17	Oplysninger om dagsværdi				
18	Eventualforpligtelser				
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
20	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 01.01.21 - 31.12.21							
Saldo pr. 01.01.21	10.000.000	7.516.797	98.910.864	15.000.000	131.427.661	2.540.828	133.968.489
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0	2.500.000	2.500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000	0	-15.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	-1.252.500	-1.252.500
Forslag til resultatdisponering	0	15.913.876	15.066.212	15.000.000	45.980.088	23.940	46.004.028
Saldo pr. 31.12.21	10.000.000	23.430.673	113.977.076	15.000.000	162.407.749	3.812.268	166.220.017
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21							
Saldo pr. 01.01.21	10.000.000	90.753.102	15.674.559	15.000.000	131.427.661	0	131.427.661
Betalt udbytte	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000	0	-15.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	24.067.562	6.912.526	15.000.000	45.980.088	0	45.980.088
Saldo pr. 31.12.21	10.000.000	114.820.664	22.587.085	15.000.000	162.407.749	0	162.407.749

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat	46.004.028	38.716.498
21 Reguleringer	-45.262.587	-20.657.670
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-375.000	535.000
Tilgodehavender	32.354.800	-30.679.823
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-9.729.386	4.959.403
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-11.407.903	28.743.888
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	11.583.952	21.617.296
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	1.936.089	1.564.160
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.021.936	-3.129.098
Betalt selskabsskat	-1.523.479	-5.384.077
Pengestrømme fra driften	7.974.626	14.668.281
Køb af materielle anlægsaktiver	-4.016.640	-63.038.427
Salg af materielle anlægsaktiver	72.586.205	1.255.000
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-5.609.979	-1.830.000
Salg af værdipapirer og kapitalandele	18.130.273	17.996.079
Udlån	-3.229.043	0
Pengestrømme fra investeringer	77.860.816	-45.617.348
Betalt udbytte	-15.000.000	-15.000.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-14.958.165	758.311
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	2.759.590	34.844.283
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-34.844.283	0
Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	-41.319.283	0
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	17.379.743	25.631.868
Pengestrømme fra finansiering	-85.982.398	46.234.462
Årets samlede pengestrømme	-146.956	15.285.395
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	48.996.047	33.710.652
Likvide beholdninger ved årets slutning	48.849.091	48.996.047
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	48.849.091	48.996.047
I alt	48.849.091	48.996.047

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 4,82%. 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 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. 31.12.21 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.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	8.257.129	9.242.597	0	0
Pensioner	625.906	629.541	0	0
Andre omkostninger til social sikring	126.158	113.236	0	0
Andre personaleomkostninger	113.013	297.170	0	0
I alt	9.122.206	10.282.544	0	0

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

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	6.560.116	6.647.079	0	0
--------------------------------------	-----------	-----------	---	---

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	11.853.399	0	44.067.562	39.289.811
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	29.302.258	17.996.079	0	0
I alt	41.155.657	17.996.079	44.067.562	39.289.811

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	4.050.078	1.173.317	2.280.612	0
I alt	4.050.078	1.173.317	2.280.612	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK

5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	109.736
Renteindtægter i øvrigt	40.206	55.745	40.206	55.745
Øvrige finansielle indtægter	2.968.467	1.596.185	336.302	0
I alt	3.008.673	1.651.930	376.508	165.481

6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	17.935	38.714	533.105	592.092
Renteomkostninger i øvrigt	1.871.892	1.700.771	153.403	186.482
Øvrige finansielle omkostninger	2.146.792	1.421.498	297.525	273.617
I alt	4.036.619	3.160.983	984.033	1.052.191

7. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	15.913.876	1.160.207	24.067.562	19.289.811
Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000
Minoritetsinteresser	23.940	45.838	0	0
Overført resultat	15.066.212	22.510.453	6.912.526	4.380.849
I alt	46.004.028	38.716.498	45.980.088	38.670.660

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.21	203.719.611	5.178.285
Tilgang i året	3.931.639	85.000
Afgang i året	-70.762.586	-420.560
Kostpris pr. 31.12.21	136.888.664	4.842.725
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-1.170.324
Afskrivninger i året	0	-1.167.444
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	420.560
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-1.917.208
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	18.392.355	0
Dagsværdireguleringer i året	1.869.742	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-6.475.761	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	13.786.336	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	150.675.000	2.925.517
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.21	14.783.456	4.345.540
Tilgang i året	0	85.000
Afgang i året	-13.000.000	0
Kostpris pr. 31.12.21	1.783.456	4.430.540
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-529.666
Afskrivninger i året	0	-1.073.981
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-1.603.647
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	691.544	0
Dagsværdireguleringer i året	-800.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	-108.456	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	1.675.000	2.826.893
Årets renter indregnet i kostprisen	0	0

9. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.21	141.237	130.000
Tilgang i året	1.051.979	4.558.000
Kostpris pr. 31.12.21	1.193.216	4.688.000
Opskrivninger pr. 01.01.21	0	7.527.195
Årets resultat fra kapitalandele	11.853.399	4.050.079
Opskrivninger pr. 31.12.21	11.853.399	11.577.274
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	13.046.615	16.265.274
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.21	51.315.325	80.000
Tilgang i året	0	4.558.000
Afgang i året	-278.930	0
Kostpris pr. 31.12.21	51.036.395	4.638.000
Opskrivninger pr. 01.01.21	90.753.102	0
Årets resultat fra kapitalandele	44.067.562	2.280.612
Udbytte relateret til kapitalandele	-20.000.000	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	278.930	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	115.099.594	2.280.612
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	166.135.989	6.918.612

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
SVANEN Gruppen A/S, Horsens	100%	112.314.216	40.115.417	112.314.216
Brixhuus Ejendomme A/S, Horsens	100%	40.473.778	3.246.411	40.473.778
Brixhuus Ejendomme II A/S, Horsens	100%	13.347.995	705.738	13.347.995

10. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita	Andre tilgodehaver
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.21	27.000	2.652.312
Tilgang i året	0	5.000.000
Afgang i året	0	-1.770.958
Kostpris pr. 31.12.21	27.000	5.881.354
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	27.000	5.881.354
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.21	0	1.152.310
Afgang i året	0	-270.957
Kostpris pr. 31.12.21	0	881.353
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	881.353

11. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	106.020.062	276.110.341	0	0
Acontofaktureringer	-105.765.062	-276.110.341	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	255.000	0	0	0

12. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

13. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Minoritetsinteresser primo	2.540.828	2.507.057	0	0
Kapitalforhøjelse	2.500.000	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	-1.252.500	-12.067	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	23.940	45.838	0	0
I alt	3.812.268	2.540.828	0	0

14. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	2.540.828	2.507.057	0	0
Kapitalforhøjelse	2.500.000	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	-1.252.500	-12.067	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	23.940	45.838	0	0
I alt	3.812.268	2.540.828	0	0

15. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.21	5.018.801	1.919.146	388.812	269.698
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-1.553.294	0	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	205.852	3.099.655	-377.240	119.114
Udskudt skat pr. 31.12.21	3.671.359	5.018.801	11.572	388.812

16. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	2.351.389	72.548.329	76.207.108	91.165.273
Gæld til øvrige kreditinstitutter	279.141	1.317.390	2.759.590	0
Anden gæld	0	0	43.011.611	25.631.868
I alt	2.630.530	73.865.719	121.978.309	116.797.141

Modervirksomhed:

Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	9.613.135
I alt	0	0	0	9.613.135

17. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejen- domme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.21	150.675.000	2.106.760	152.781.760
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.869.742	57.825	1.927.567
Modervirksomhed:			
Dagsværdi pr. 31.12.21	1.675.000	340.616	2.015.616
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-800.000	11.165	-788.835

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

18. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 3-37 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 80, i alt t.DKK 656.

Kautionsforpligtelser

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

Garantiforpligtelser

Koncernen har afgivet garantier på t.DKK 9.600, som sikkerhed for opfyldelse af byggeherrens forpligtelser i henhold til entreprisekontrakt.

Modervirksomhed:

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 4 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 5, i alt t.DKK 20.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 32.677. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 49.000.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske 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.

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 81.127 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 143.000.

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

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 138.000, der giver pant i investeringsejendomme under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 107.611.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

20. 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.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden BFHolding ApS.

	Koncern	
	2021 DKK	2020 DKK
21. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	-10.000	-65.347
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.167.444	535.662
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.158.940	-9.279.725
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-41.155.657	-17.996.079
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-4.050.078	-1.173.317
Finansielle indtægter	-3.008.673	-1.651.930
Finansielle omkostninger	4.036.619	3.160.983
Skat af årets resultat	916.698	5.812.083
I alt	-45.262.587	-20.657.670

22. 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 Honnørkajen, Horsens Havn II ApS, SVD 49 ApS, SVD 50 ApS og Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S er ikke medtaget i konsolideringen, da der er indgået betinget salgsaftaler pr. 31.12.21 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.

22. 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**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 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.

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

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

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
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".

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

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 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.

22. 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.

22. 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.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Hvis salgsværdien for et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller 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 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.

22. 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.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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

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

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

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