

Tvedegård Holding ApS

Tvedsagervej 40

3400 Hillerød

CVR-nr. 20749237

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2019

Dirigent

Navn: Lone Bøegh Henriksen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	9
Koncernens balance pr. 31.12.2018	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	28

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tvedegård Holding ApS
Tvedsagervej 40
3400 Hillerød

CVR-nr.: 20749237

Hjemsted: Hillerød

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Lone Bøegh Henriksen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Tvedegård Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 08.05.2019

Direktion

Lone Bøegh Henriksen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tvedegård Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Tvedegård Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 08.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	51.307	56.072	55.492	52.578	57.593
Resultat af ordinær primær drift	5.103	10.538	6.549	2.102	15.417
Driftsresultat	5.728	18.383	12.921	1.989	14.382
Resultat af finansielle poster	(1.896)	(80)	(99)	1.722	1.469
Årets resultat	2.955	14.273	10.007	2.951	12.132
Samlede aktiver	141.833	136.309	133.893	109.881	66.080
Investeringer i materielle anlægsaktiver	120	872	17.120	69	569
Egenkapital	76.904	74.948	61.675	54.508	51.557
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	117.208	117.856	105.988	69.101	58.323
Nettorentebærende gæld	45.908	44.438	52.404	42.666	38.672
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	87	85	91	89	73
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	4,9	15,6	12,2	2,9	24,7
Finansiell gearing	0,6	0,6	0,8	0,8	0,8
Egenkapitalens forrentning (%)	3,9	20,9	17,2	5,6	26,4
Soliditetsgrad (%)	54,2	55,0	46,1	49,6	78,0

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Det afkast, som virksomheden genererer af investorernes midler.
Finansiell gearing	$\frac{\text{Nettorentebærende gæld}}{\text{Egenkapital}}$	Virksomhedens finansielle gearing.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

EBITA (Earnings Before Interest, Tax and Amortisation) er defineret som driftsresultat.

Investeret kapital inklusive goodwill er defineret som nettoarbejdskapital tillagt den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle anlægsaktiver samt akkumulerede afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill og fratrukket andre hensatte forpligtelser og langfristede, driftsmæssige forpligtelser. Akkumulerede nedskrivninger af goodwill er ikke tillagt.

Nettoarbejdskapital er defineret som tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre kortfristede, driftsmæssige forpligtelser. Tilgodehavende og skyldig selskabsskat samt likvide beholdninger indgår ikke i nettoarbejdskapitalen.

Nettorentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser, herunder skyldig selskabsskat, fratrukket rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger og tilgodehavende selskabsskat.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er modervirksomhed for selskaberne Lone Bøegh Henriksen A/S, Lone Bøegh Henriksen II A/S, Ejendoms- og Byggeselskabet Søborg ApS og Servicecenter København Nord A/S. Selskaberne driver virksomhed med formidling af fast ejendom, herunder sagsbehandling og markedsføringsopgaver og hermed beslægtet virksomhed. Ejendomsformidling drives under franchisekonceptet "home".

Selskabet driver også High Performance Horses, der er et stutteri, der opdrætter dressurheste, ligesom der er foretaget investeringer i ejendomme og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for koncernen udgør 2.955 t.kr. Koncernens egenkapital udgør pr. 31.12.2018, 76.903 t.kr.

Ledelsen vurderer, at årets resultat er tilfredsstillende og i overensstemmelse med de stillede forventninger hertil.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af stambesætning.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et resultat for det kommende år på niveau med 2018.

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Koncernens indtjening påvirkes i høj grad af konjunkturerne i samfundet, herunder i særlig grad af omsætningen af fast ejendom i hovedstadsområdet. Driften af High Performance Horses påvirkes i væsentlig grad af, hvorledes de opdrættede heste bliver placeret ved deltagelse i konkurrencer, stævner og kåringer, ligesom det har væsentlig betydning, at hestenes sundhedstilstand er i top.

Videnressourcer

Koncernens vigtigste videnressource er medarbejdere, jf. nedenfor.

Medarbejdere

Koncernen beskæftiger 87 medarbejdere, hvoraf 79 er ansat i ejendomsmæglervirksomhederne. De ansatte i ejendomsmæglervirksomhederne besidder en stor viden indenfor formidling af fast ejendom samt projektsalg af ejendomme på koncernens markedsområde. Koncernen beskæftiger 8 medarbejdere i High Performance Horses, der alle er højt kvalificeret indenfor opdræt, uddannelse af sportsheste, avl, pasning mv. af såvel konkurrence- samt avlsheste. Det er væsentlig for koncernens fremtidige udvikling og indtjening, at der fortsat er tilknyttet højt kvalificerede medarbejdere indenfor forretningsområderne, ligesom det er vigtigt, at der løbende kan rekrutteres fornøden kvalificeret arbejdskraft.

Ledelsesberetning

Miljømæssige forhold

Koncernens hovedaktivitet består i drift af ejendomsformidlingsvirksomhed, hvor påvirkning af miljøet i al væsentlighed begrænser sig til drift af butiks- og kontorlokaler samt it. Herudover drives High Performance Horses, der opdrætter dressurheste, hvor påvirkningen af miljøet bl.a. sker via driften af staldene og jorden til hestene. Koncernen har løbende fokus på reduktion af energiforbruget samt miljørigtig drift i High Performance Horses således, at miljøet tilgodeses bedst muligt i forbindelse med koncernens aktiviteter.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Bruttofortjeneste	2	51.306.534	56.072.440
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		975.000	8.305.558
Personaleomkostninger	3	(46.203.132)	(45.533.587)
Af- og nedskrivninger	4	(333.341)	(337.559)
Andre driftsomkostninger		(17.000)	(124.095)
Driftsresultat		5.728.061	18.382.757
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		253	0
Andre finansielle indtægter	5	452.086	904.649
Andre finansielle omkostninger	6	(2.348.226)	(984.976)
Resultat før skat		3.832.174	18.302.430
Skat af årets resultat	7	(876.957)	(4.029.181)
Årets resultat	8	2.955.217	14.273.249

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Investeringsejendomme		75.825.000	74.850.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		727.757	897.213
Indretning af lejede lokaler		43.913	87.829
Materielle anlægsaktiver	9	76.596.670	75.835.042
Anlægsaktiver		76.596.670	75.835.042
Stambesætning		38.385.000	35.003.000
Varebeholdninger		38.385.000	35.003.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.965.291	8.008.041
Andre tilgodehavender		142.462	81.896
Tilgodehavende selskabsskat		2.300.261	0
Periodeafgrænsningsposter		283.057	216.434
Tilgodehavender		10.691.071	8.306.371
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.645.518	15.087.649
Værdipapirer og kapitalandele		14.645.518	15.087.649
Likvide beholdninger		1.514.573	2.076.948
Omsætningsaktiver		65.236.162	60.473.968
Aktiver		141.832.832	136.309.010

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		75.778.501	73.823.284
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital		76.903.501	74.948.284
Udskudt skat	10	5.468.000	5.251.000
Hensatte forpligtelser		5.468.000	5.251.000
Gæld til realkreditinstitutter		33.690.372	35.689.471
Langfristede gældsforpligtelser	11	33.690.372	35.689.471
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.911.913	1.665.608
Bankgæld		8.163.048	4.397.419
Deposita		528.486	521.855
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.393.883	1.913.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.994.064	3.019.273
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		301.590	117.415
Skyldig selskabsskat		628.229	609.341
Anden gæld		7.664.233	7.910.029
Periodeafgrænsningsposter		185.513	266.211
Kortfristede gældsforpligtelser		25.770.959	20.420.254
Gældsforpligtelser		59.461.331	56.109.725
Passiver		141.832.832	136.309.009
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Transaktioner med nærtstående parter	16		
Dattervirksomheder	17		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	73.823.284	1.000.000	74.948.284
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	1.955.217	1.000.000	2.955.217
Egenkapital ultimo	125.000	75.778.501	1.000.000	76.903.501

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Driftsresultat		5.728.314	18.382.757
Af- og nedskrivninger		333.341	337.560
Ændringer i arbejdskapital	12	(2.146.557)	(2.648.612)
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver		0	(102.963)
Regulering tidligere år vedr. personleomkostninger		0	(1.738.162)
Pengestrømme vedrørende primær drift		3.915.098	14.230.580
Modtagne finansielle indtægter		452.086	904.649
Betalte finansielle omkostninger		(2.348.226)	(984.976)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(2.941.330)	(760.975)
Andre pengestrømme vedrørende drift		(975.000)	(8.305.558)
Pengestrømme vedrørende drift		(1.897.372)	5.083.720
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(119.970)	(872.208)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	800.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		(119.970)	(72.208)
Afdrag på lån mv.		(1.752.793)	(1.863.549)
Udbetalt udbytte		(1.000.000)	(1.000.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(2.752.793)	(2.863.549)
Ændring i likvider		(4.770.135)	2.147.963
Likvider primo		12.767.178	10.619.215
Likvider ultimo		7.997.043	12.767.178
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		1.514.573	2.076.948
Værdipapirer		14.645.518	15.087.649
Kortfristet gæld til banker		(8.163.048)	(4.397.419)
Likvider ultimo		7.997.043	12.767.178

Koncernens noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet driver High Performance Horses, der opdrætter dressurheste. Selskabets heste værdiansættes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Heste er indregnet under stambesætning (varebeholdninger) i balancen. Visse af selskabets heste er rangeret blandt de absolut bedste i verdenseliten, og disse heste er således meget værdifulde. Selskabet køber og sælger løbende heste, og konstaterer herved de aktuelle markedspriser. Ledelsen i selskabet har mangeårig erfaring med opdræt samt handel med dressurheste. Som grundlag for værdiansættelsen af selskabets beholdning af heste pr. statusdagen anvender ledelsen erfaringsgrundlaget fra handel med heste, aktuelle markedspriser på heste til salg, indkomne tilbud på køb af heste, hestenes bedømmelser/konkurrenceresultater, sundhedstilstanden, fremtidigt indtjeningsgrundlag fra salg af sæd til bedækninger mv. Dagsværdierne opgøres individuelt. Dagsværdien af en hest kan dog først konstateres ved en konkret handel tæt på statusdagen. Værdiansættelsen i årsregnskabet baserer sig derfor bl.a. på et skøn, og værdierne pr. statusdagen er som følge heraf forbundet med usikkerhed.

2. Bruttofortjeneste

Under henvisning til årsregnskabslovens §32 har selskabets ledelse valgt ikke at oplyse nettoomsætningen.

	2018 kr.	2017 kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	43.753.346	43.327.331
Pensioner	1.937.995	1.741.025
Andre omkostninger til social sikring	511.791	465.231
	46.203.132	45.533.587
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	87	85

	2018 kr.	2017 kr.
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	333.341	337.559
	333.341	337.559

	2018 kr.	2017 kr.
5. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	5.596	10.406
Dagsværdireguleringer	0	557.203
Øvrige finansielle indtægter	446.490	337.040
	452.086	904.649

Koncernens noter

	2018	2017	
	kr.	kr.	
6. Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger i øvrigt	767.208	932.605	
Valutakursreguleringer	2.203	0	
Dagsværdireguleringer	1.503.279	0	
Øvrige finansielle omkostninger	75.536	52.371	
	2.348.226	984.976	
	2018	2017	
	kr.	kr.	
7. Skat af årets resultat			
Aktuel skat	655.722	2.216.165	
Ændring af udskudt skat	216.000	1.813.000	
Regulering vedrørende tidligere år	5.235	16	
	876.957	4.029.181	
	2018	2017	
	kr.	kr.	
8. Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000	
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.387.177	0	
Overført resultat	(5.431.960)	13.273.249	
	2.955.217	14.273.249	
	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	kr.	kr.	kr.
9. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	51.091.285	1.646.282	175.657
Tilgange	0	119.970	0
Kostpris ultimo	51.091.285	1.766.252	175.657
Af- og nedskrivninger primo	0	(749.069)	(87.828)
Årets afskrivninger	0	(289.426)	(43.916)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.038.495)	(131.744)
Dagsværdireguleringer primo	23.758.715	0	0
Årets dagsværdireguleringer	975.000	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	24.733.715	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	75.825.000	727.757	43.913

Koncernens noter

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi bl.a. ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Koncernen ejer 10 investeringsejendomme beliggende i henholdsvis København, Bagsværd, Søborg og Hillerød. 4 af ejendommene udlejes til erhvervsformål, 1 ejendom er en blandet bolig- og erhvervs ejendom, mens de resterende 5 ejendomme er udlejet til boligformål. Ejendommene er fuldt udlejede pr. statusdagen. Dagsværdi af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i aktuelle m2-priser for sammenlignelige handler med tilsvarende ejendomme. I mangel heraf anvendes den afkastbaserede model samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet, hvor investeringsejendommene er beliggende. I den afkastbaserede model er der anvendt et afkastkrav i niveauet 3,75 – 6,0%, hvilket ca. er samme niveau som sidste år. Det er ledelsens vurdering, at de anvendte m2-priser og afkastkrav er markedskonforme pr. balancedagen.

Erhvervs ejendommene er værdiansat til 27 t.kr. - 30 t.kr. pr. m2, blandet bolig- erhvervs ejendom er værdiansat til 26 t.kr. pr. m2 og boligejendommene er værdiansat til 31 t.kr. - 49 t.kr. pr. m2.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af værdien.

	2018 kr.	2017 kr.
10. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	5.737.000	5.528.000
Gældsforpligtelser	(117.000)	(125.000)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(152.000)	(152.000)
	5.468.000	5.251.000

Bevægelser i året

Primo	5.251.000
Indregnet i resultatopgørelsen	217.000
Ultimo	5.468.000

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.911.913	1.665.608	33.690.372	26.269.597
	1.911.913	1.665.608	33.690.372	26.269.597

Koncernens noter

	2018 kr.	2017 kr.
12. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(3.382.000)	(2.094.000)
Ændring i tilgodehavender	(84.439)	687.443
Ændring i leverandørgæld mv.	1.319.882	(1.242.055)
	(2.146.557)	(2.648.612)

	2018 kr.	2017 kr.
13. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	237.113	367.889

Koncernen har indgået operationelle brugsrettigheder vedrørende driftsmateriel og inventar mv. med en samlet forpligtelse på 3.717 t.kr.

14. Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået franchisekontrakt med Home A/S og er herved indtrådt i rettigheder og forpligtelser i forhold til franchisekontrakten.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 75.825 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 1.813 t.kr. er stillet andre værdipapirer og kapitalandele, 14.646 t.kr. samt likvide beholdninger, 42 t.kr.

Ejerpantebrev, nom. 5.000 t.kr. i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 8.500 t.kr. ligger i frit depot.

Til sikkerhed for ejerforeningens forpligtelser er tinglyst byrder for i alt 200 t.kr.

16. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markeds-mæssige vilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
17. Dattervirk- somheder			
Lone Bøegh Henriksen A/S	Lyngby	A/S	100,0
Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS	Hillerød	ApS	100,0
Servicecenter København Nord A/S	Gladsaxe	A/S	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Bruttotab	2	(3.634.396)	(37.927)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(125.000)	6.000.000
Personaleomkostninger	3	(2.548.422)	(2.179.396)
Af- og nedskrivninger	4	(325.119)	(295.023)
Driftsresultat		(6.632.937)	3.487.654
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.055.566	11.952.540
Andre finansielle indtægter	5	446.490	781.233
Andre finansielle omkostninger	6	(2.888.032)	(1.294.979)
Resultat før skat		981.087	14.926.448
Skat af årets resultat	7	1.974.130	(653.199)
Årets resultat	8	2.955.217	14.273.249

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Investeringsejendomme		37.325.000	37.450.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		673.402	834.635
Indretning af lejede lokaler		43.913	87.829
Materielle anlægsaktiver	9	<u>38.042.315</u>	<u>38.372.464</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		33.270.512	26.483.335
Finansielle anlægsaktiver	10	<u>33.270.512</u>	<u>26.483.335</u>
Anlægsaktiver		<u>71.312.827</u>	<u>64.855.799</u>
Stambesætning		38.385.000	35.003.000
Varebeholdninger		<u>38.385.000</u>	<u>35.003.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		284.290	280.793
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		136.289	144.044
Andre tilgodehavender		9.502	40.077
Tilgodehavende selskabsskat		2.300.261	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.584.085	2.392.698
Periodeafgrænsningsposter	11	0	10.530
Tilgodehavender		<u>5.314.427</u>	<u>2.868.142</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.645.518	15.087.649
Værdipapirer og kapitalandele		<u>14.645.518</u>	<u>15.087.649</u>
Likvide beholdninger		<u>41.530</u>	<u>51.709</u>
Omsætningsaktiver		<u>58.386.475</u>	<u>53.010.500</u>
Aktiver		<u>129.699.302</u>	<u>117.866.299</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		24.057.982	16.670.805
Overført overskud eller underskud		51.720.519	57.152.479
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital		76.903.501	74.948.284
Udskudt skat	12	2.498.000	2.548.000
Hensatte forpligtelser		2.498.000	2.548.000
Gæld til realkreditinstitutter		15.065.939	15.813.696
Langfristede gældsforpligtelser	13	15.065.939	15.813.696
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	670.804	435.771
Bankgæld		1.812.901	801.049
Deposita		297.150	294.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.344.005	277.425
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.967.512	21.822.985
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		300.362	116.188
Skyldig selskabsskat		628.229	609.341
Anden gæld		133.952	107.652
Periodeafgrænsningsposter	14	76.947	91.457
Kortfristede gældsforpligtelser		35.231.862	24.556.319
Gældsforpligtelser		50.297.801	40.370.015
Passiver		129.699.302	117.866.299
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17		
Transaktioner med nærtstående parter	18		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	16.670.805	57.152.479	1.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)
Årets resultat	0	7.387.177	(5.431.960)	1.000.000
Egenkapital ultimo	125.000	24.057.982	51.720.519	1.000.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				74.948.284
Udbetalt ordinært udbytte				(1.000.000)
Årets resultat				2.955.217
Egenkapital ultimo				76.903.501

Modervirksomhedens noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet driver High Performance Horses, der opdrætter dressurheste. Selskabets heste værdiansættes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Heste er indregnet under stambesætning (varebeholdninger) i balancen. Visse af selskabets heste er rangeret blandt de absolut bedste i verdenseliten, og disse heste er således meget værdifulde. Selskabet køber og sælger løbende heste, og konstaterer herved de aktuelle markedspriser. Ledelsen i selskabet har mangeårig erfaring med opdræt samt handel med dressurheste. Som grundlag for værdiansættelsen af selskabets beholdning af heste pr. statusdagen anvender ledelsen erfaringsgrundlaget fra handel med heste, aktuelle markedspriser på heste til salg, indkomne tilbud på køb af heste, hestenes bedømmelser/konkurrenceresultater, sundhedstilstanden, fremtidigt indtjeningsgrundlag fra salg af sæd til bedækninger mv. Dagsværdierne opgøres individuelt. Dagsværdien af en hest kan dog først konstateres ved en konkret handel tæt på statusdagen. Værdiansættelsen i årsregnskabet baserer sig derfor bl.a. på et skøn, og værdierne pr. statusdagen er som følge heraf forbundet med usikkerhed.

2. Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens §32 har selskabets ledelse valgt ikke at vise nettoomsætningen.

	2018 kr.	2017 kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.461.975	2.110.524
Pensioner	42.000	28.500
Andre omkostninger til social sikring	44.447	40.372
	2.548.422	2.179.396
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	8	7

	2018 kr.	2017 kr.
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	325.119	295.023
	325.119	295.023

	2018 kr.	2017 kr.
5. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	10.406
Dagsværdireguleringer	0	433.787
Øvrige finansielle indtægter	446.490	337.040
	446.490	781.233

Modervirksomhedens noter

	2018 kr.	2017 kr.
6. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	988.126	938.066
Renteomkostninger i øvrigt	320.488	306.142
Valutakursreguleringer	2.203	0
Dagsværdireguleringer	1.503.279	0
Øvrige finansielle omkostninger	73.936	50.771
	2.888.032	1.294.979
	2018 kr.	2017 kr.
7. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(50.000)	1.320.000
Regulering vedrørende tidligere år	5.235	16
Refusion i sambeskatning	(1.929.365)	(666.817)
	(1.974.130)	653.199
	2018 kr.	2017 kr.
8. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.387.177	3.214.381
Overført resultat	(5.431.960)	10.058.868
	2.955.217	14.273.249

Modervirksomhedens noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
9. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	25.789.930	1.420.641	175.657
Tilgange	0	119.970	0
Kostpris ultimo	25.789.930	1.540.611	175.657
Af- og nedskrivninger primo	0	(586.006)	(87.828)
Årets afskrivninger	0	(281.203)	(43.916)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(867.209)	(131.744)
Dagsværdireguleringer primo	11.660.070	0	0
Årets dagsværdireguleringer	(125.000)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	11.535.070	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.325.000	673.402	43.913

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi bl.a. ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabet ejer 8 investeringsejendomme beliggende i henholdsvis København og Bagsværd. 3 af ejendommene udlejes til erhvervsformål, mens de resterende 5 ejendomme er udlejet til boligformål. Ejendommene er fuldt udlejede pr. statusdagen. Dagsværdi af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i aktuelle m²-priser for sammenlignelige handler med tilsvarende ejendomme. I mangel heraf anvendes den afkastbaserede model samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet, hvor investeringsejendommene er beliggende. I den afkastbaserede model, er der anvendt et afkastkrav i niveauet 3,75 – 6,0%, hvilket ca. er samme niveau som sidste år. Det er ledelsens vurdering, at de anvendte m²-priser og afkastkrav er markedskonforme pr. balancedagen.

Erhvervsejendommene er værdiansat til 27 t.kr. - 30 t.kr. pr. og boligejendommene er værdiansat til 31 t.kr. - 49 t.kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af værdien.

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
10. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	9.812.530
Afgange	(600.000)
Kostpris ultimo	9.212.530
Opskrivninger primo	16.670.805
Andel af årets resultat	10.055.313
Udbytte	(2.500.000)
Tilbageførsel ved afgange	(168.136)
Opskrivninger ultimo	24.057.982
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.270.512

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger.

	2018 kr.	2017 kr.
12. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.524.000	2.576.000
Gældsforpligtelser	(26.000)	(28.000)
	2.498.000	2.548.000
Bevægelser i året		
Primo	2.548.000	
Indregnet i resultatopgørelsen	(50.000)	
Ultimo	2.498.000	

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
13. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	670.804	435.771	15.065.939	12.629.707
	670.804	435.771	15.065.939	12.629.707

Modervirksomhedens noter

14. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje fra selskabets lejere.

15. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 37.325 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 1.813 t.kr. er stillet andre værdipapirer og kapitalandele, 14.646 t.kr. samt likvide beholdninger, 42 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeningens forpligtelser er tinglyst byrder for i alt 200 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheds gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 2.000 t.kr. Bankgælden i dattervirksomheden udgør 527 t.kr. pr. balancedagen.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheds gæld til pengeinstitut. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden i dattervirksomheden udgør 5.824 t.kr. pr. balancedagen.

Selskabet indestår for dattervirksomheders opfyldelse af forpligtelser iht. franchisekontrakter med ejendomsformidlingsvirksomheden Home A/S.

17. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Lone Bøegh Henriksen, Tvedsagervej 40, Harløse, Hillerød ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

18. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsmæssige vilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommen købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Indretning af lejede lokaler og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Stambesætningen måles til dagsværdi. Dagsværdien er den handelsværdi, som stambesætningen forventes at kunne indbringe ved en transaktion mellem uafhængige parter. Regnskabsmæssige værdireguleringer af stambesætnings dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter forudbetalt husleje. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.