

Tvedegård Holding ApS

Tvedsagervej 40

3400 Hillerød

CVR-nr. 20749237

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.05.2018

Dirigent

Navn: Lone Bøegh Henriksen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	9
Koncernens balance pr. 31.12.2017	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	28

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tvedegård Holding ApS
Tvedsagervej 40
3400 Hillerød

CVR-nr.: 20749237
Hjemsted: Hillerød
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 14.05.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 14.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	56.072	55.492	52.578	57.593	48.601
Resultat af ordinær primær drift	10.538	6.549	2.102	15.417	8.382
Driftsresultat	18.383	12.921	1.989	14.382	7.056
Resultat af finansielle poster	(80)	(99)	1.722	1.469	329
Årets resultat	14.273	10.007	2.951	12.132	5.526
Samlede aktiver	136.309	133.893	109.881	66.080	57.551
Investeringer i materielle anlægsaktiver	872	17.120	69	569	1.267
Egenkapital	74.948	61.675	54.508	51.557	40.424
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	117.856	105.988	69.101	58.323	72.728
Nettorentebærende gæld	44.438	52.404	42.666	38.672	35.006
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	85	91	89	73	79
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	15,6	12,2	2,9	24,7	9,7
Finansiell gearing	0,6	0,8	0,8	0,8	0,9
Egenkapitalens forrentning (%)	20,9	17,2	5,6	26,4	14,6
Soliditetsgrad (%)	55,0	46,1	49,6	78,0	70,2

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 investorerens 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 14.273 t.kr. Koncernens egenkapital udgør pr. 31.12.2017, 74.948 t.kr. Ledelsen vurderer, at årets resultat er tilfredsstillende og i overensstemmelse med de stillede forventninger hertil.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis vedrørende korrektion af tidligere år.

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 2017.

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 85 medarbejdere, hvoraf 78 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 7 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Bruttofortjeneste	2	56.072.440	55.491.923
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.305.558	6.978.262
Personaleomkostninger	3	(45.533.587)	(48.783.358)
Af- og nedskrivninger	4	(337.559)	(410.311)
Andre driftsomkostninger		(124.095)	(355.617)
Driftsresultat		18.382.757	12.920.899
Andre finansielle indtægter	5	904.649	1.160.109
Andre finansielle omkostninger	6	(984.976)	(1.259.155)
Resultat før skat		18.302.430	12.821.853
Skat af årets resultat	7	(4.029.181)	(2.814.913)
Årets resultat	8	14.273.249	10.006.940

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Investeringsejendomme		74.850.000	66.450.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		897.213	1.110.130
Indretning af lejede lokaler		87.829	131.743
Materielle anlægsaktiver	9	75.835.042	67.691.873
Anlægsaktiver		75.835.042	67.691.873
Stambesætning		35.003.000	32.909.000
Varebeholdninger		35.003.000	32.909.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.008.041	8.592.756
Andre tilgodehavender		81.896	118.314
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.336.116
Periodeafgrænsningsposter		216.434	282.744
Tilgodehavender		8.306.371	10.329.930
Andre værdipapirer og kapitalandele		15.087.649	21.273.626
Værdipapirer og kapitalandele		15.087.649	21.273.626
Likvide beholdninger		2.076.948	1.688.333
Omsætningsaktiver		60.473.968	66.200.889
Aktiver		136.309.010	133.892.762

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		73.823.284	60.550.035
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital		74.948.284	61.675.035
Udskudt skat	10	5.251.000	3.438.000
Hensatte forpligtelser		5.251.000	3.438.000
Gæld til realkreditinstitutter		35.689.471	37.720.966
Langfristede gældsforpligtelser	11	35.689.471	37.720.966
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.665.608	1.497.662
Bankgæld		4.397.419	12.342.744
Deposita		597.072	467.551
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.104.098	1.026.936
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.019.273	4.012.856
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		117.415	180.859
Skyldig selskabsskat		609.341	0
Anden gæld		7.910.029	11.530.153
Kortfristede gældsforpligtelser		20.420.255	31.058.761
Gældsforpligtelser		56.109.726	68.779.727
Passiver		136.309.010	133.892.762
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 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	62.288.197	1.000.000	63.413.197
Rettelse af væsentlige fejl	0	(1.738.162)	0	(1.738.162)
Korrigeret egenkapital primo	125.000	60.550.035	1.000.000	61.675.035
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	13.273.249	1.000.000	14.273.249
Egenkapital ultimo	125.000	73.823.284	1.000.000	74.948.284

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Driftsresultat		18.382.757	12.790.671
Af- og nedskrivninger		337.560	381.111
Ændringer i arbejdskapital	12	(2.648.612)	(1.902.133)
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver		(102.963)	0
Regulering tidligere år vedr. personleomkostninger		(1.738.162)	0
Pengestrømme vedrørende primær drift		14.230.580	11.269.649
Modtagne finansielle indtægter		904.649	1.160.109
Betalte finansielle omkostninger		(984.976)	(1.081.148)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(760.975)	(2.097.250)
Andre pengestrømme vedrørende drift		(8.305.558)	(6.978.262)
Pengestrømme vedrørende drift		5.083.720	2.273.098
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(872.208)	(17.119.538)
Salg af materielle anlægsaktiver		800.000	1.579.200
Pengestrømme vedrørende investeringer		(72.208)	(15.540.338)
Optagelse af lån		0	12.524.000
Afdrag på lån mv.		(1.863.549)	(1.588.604)
Udbetalt udbytte		(1.000.000)	(1.000.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(2.863.549)	9.935.396
Ændring i likvider		2.147.963	(3.331.844)
Likvider primo		10.619.215	14.129.066
Valutakursreguleringer af likvider		0	(178.007)
Likvider ultimo		12.767.178	10.619.215
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		2.076.948	1.688.333
Værdipapirer		15.087.649	21.273.626
Kortfristet gæld til banker		(4.397.419)	(12.342.744)
Likvider ultimo		12.767.178	10.619.215

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.

	2017 kr.	2016 kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	43.327.331	46.455.272
Pensioner	1.741.025	1.778.712
Andre omkostninger til social sikring	465.231	549.374
	45.533.587	48.783.358
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	85	91

	2017 kr.	2016 kr.
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	337.559	410.311
	337.559	410.311

	2017 kr.	2016 kr.
5. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	10.406	205
Dagsværdireguleringer	557.203	114.609
Øvrige finansielle indtægter	337.040	1.045.295
	904.649	1.160.109

Koncernens noter

	2017 kr.	2016 kr.	
6. Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger i øvrigt	932.605	927.086	
Dagsværdireguleringer	0	253.084	
Øvrige finansielle omkostninger	52.371	78.985	
	984.976	1.259.155	
	2017 kr.	2016 kr.	
7. Skat af årets resultat			
Aktuel skat	2.216.165	1.490.706	
Ændring af udskudt skat	1.813.000	1.284.000	
Regulering vedrørende tidligere år	16	40.207	
	4.029.181	2.814.913	
	2017 kr.	2016 kr.	
8. Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000	
Overført resultat	13.273.249	9.006.940	
	14.273.249	10.006.940	
	2017 kr.	2016 kr.	
	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
9. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	50.996.843	2.441.365	175.657
Tilgange	94.442	777.766	0
Afgange	0	(1.572.849)	0
Kostpris ultimo	51.091.285	1.646.282	175.657
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.331.235)	(43.914)
Årets afskrivninger	0	(293.645)	(43.914)
Tilbageførsel ved afgang	0	875.811	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(749.069)	(87.828)
Dagsværdireguleringer primo	15.453.157	0	0
Årets dagsværdireguleringer	8.305.558	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	23.758.715	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	74.850.000	897.213	87.829

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 4,0 – 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 26 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 ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af værdien.

	2017 kr.	2016 kr.
10. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	5.528.000	3.700.000
Gældsforpligtelser	(125.000)	(110.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	(152.000)	(152.000)
	5.251.000	3.438.000

Bevægelser i året

Primo	3.438.000
Indregnet i resultatopgørelsen	1.813.000
Ultimo	5.251.000

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.665.608	1.497.662	35.689.471	28.241.906
	1.665.608	1.497.662	35.689.471	28.241.906

Koncernens noter

	2017	2016
	kr.	kr.
12. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(2.094.000)	(4.452.000)
Ændring i tilgodehavender	687.443	(609.649)
Ændring i leverandørgæld mv.	(1.242.055)	3.159.516
	(2.648.612)	(1.902.133)

	2017	2016
	kr.	kr.
13. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	367.889	610.178

Koncernen har indgået operationelle brugsrettigheder vedrørende driftsmateriel og inventar mv. med en samlet forpligtelse på 4.817 t.kr.

14. Eventualforpligtelser

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

Selskabet er part i en sag vedrørende en tidligere medarbejder. Selskabet vurderer, at sagen vindes og at sagen dermed ikke påfører selskabet udgifter. Såfremt sagen - mod selskabets forventning - tabes vil kravet inkl. skønnede sagsomkostninger beløbe sig til ca. 350 t.kr.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 74.850 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 801 t.kr. er stillet andre værdipapirer og kapitalandele, 15.088 t.kr. samt likvide beholdninger, 52 t.kr.

Ejerpantebrev, nom. 5.000 t.kr. i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 8.400 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.

Koncernens noter

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

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Bruttotab	2	(37.927)	1.895.086
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.000.000	5.978.262
Personaleomkostninger	3	(2.179.396)	(1.997.829)
Af- og nedskrivninger	4	(295.023)	(183.075)
Driftsresultat		3.487.654	5.692.444
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.952.540	5.743.634
Andre finansielle indtægter	5	781.233	1.045.500
Andre finansielle omkostninger	6	(1.294.979)	(1.476.844)
Resultat før skat		14.926.448	11.004.734
Skat af årets resultat	7	(653.199)	(1.099.372)
Årets resultat	8	14.273.249	9.905.362

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Investeringsejendomme		37.450.000	31.450.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		834.635	504.502
Indretning af lejede lokaler		87.829	131.743
Materielle anlægsaktiver	9	38.372.464	32.086.245
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		26.483.335	21.530.795
Finansielle anlægsaktiver	10	26.483.335	21.530.795
Anlægsaktiver		64.855.799	53.617.040
Stambesætning		35.003.000	32.909.000
Varebeholdninger		35.003.000	32.909.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		280.794	200.022
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		144.044	0
Andre tilgodehavender		40.076	118.314
Tilgodehavende selskabsskat		0	845.865
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.392.698	1.422.005
Periodeafgrænsningsposter	11	10.530	9.267
Tilgodehavender		2.868.142	2.595.473
Andre værdipapirer og kapitalandele		15.087.649	21.273.626
Værdipapirer og kapitalandele		15.087.649	21.273.626
Likvide beholdninger		51.709	199.257
Omsætningsaktiver		53.010.500	56.977.356
Aktiver		117.866.299	110.594.396

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		16.670.805	13.456.424
Overført overskud eller underskud		57.152.479	47.093.611
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital		74.948.284	61.675.035
Udskudt skat	12	2.548.000	1.228.000
Hensatte forpligtelser		2.548.000	1.228.000
Gæld til realkreditinstitutter		15.813.696	16.490.383
Langfristede gældsforpligtelser	13	15.813.696	16.490.383
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	435.771	269.380
Bankgæld		801.049	1.533.475
Deposita		294.450	186.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		91.458	20.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser		277.425	496.935
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.822.985	28.410.337
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		116.187	180.859
Skyldig selskabsskat		609.341	0
Anden gæld		107.653	103.246
Kortfristede gældsforpligtelser		24.556.319	31.200.978
Gældsforpligtelser		40.370.015	47.691.361
Passiver		117.866.299	110.594.396
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	16		
Transaktioner med nærtstående parter	17		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	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	13.456.424	48.831.773	1.000.000
Rettelse af væsentlige fejl	0	0	(1.738.162)	0
Korrigeret egenkapital primo	125.000	13.456.424	47.093.611	1.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)
Årets resultat	0	3.214.381	10.058.868	1.000.000
Egenkapital ultimo	125.000	16.670.805	57.152.479	1.000.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				63.413.197
Rettelse af væsentlige fejl				(1.738.162)
Korrigeret egenkapital primo				61.675.035
Udbetalt ordinært udbytte				(1.000.000)
Årets resultat				14.273.249
Egenkapital ultimo				74.948.284

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.

	2017 kr.	2016 kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.110.524	1.930.199
Pensioner	28.500	33.452
Andre omkostninger til social sikring	40.372	34.178
	2.179.396	1.997.829
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	6

	2017 kr.	2016 kr.
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	295.023	183.075
	295.023	183.075

	2017 kr.	2016 kr.
5. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	10.406	205
Dagsværdireguleringer	433.787	0
Øvrige finansielle indtægter	337.040	1.045.295
	781.233	1.045.500

Modervirksomhedens noter

	2017	2016
	kr.	kr.
6. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	938.066	993.616
Renteomkostninger i øvrigt	306.142	197.077
Dagsværdireguleringer	0	253.084
Øvrige finansielle omkostninger	50.771	33.067
	1.294.979	1.476.844
	2017	2016
	kr.	kr.
7. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(666.817)	40.052
Ændring af udskudt skat	1.320.000	1.059.000
Regulering vedrørende tidligere år	16	320
	653.199	1.099.372
	2017	2016
	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	3.214.381	5.743.634
Overført resultat	10.058.868	3.161.728
	14.273.249	9.905.362

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	948.381	175.657
Tilgange	0	585.000	0
Afgange	0	(112.740)	0
Kostpris ultimo	25.789.930	1.420.641	175.657
Af- og nedskrivninger primo	0	(443.879)	(43.914)
Årets afskrivninger	0	(251.109)	(43.914)
Tilbageførsel ved afgange	0	108.982	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(586.006)	(87.828)
Dagsværdireguleringer primo	5.660.070	0	0
Årets dagsværdireguleringer	6.000.000	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	11.660.070	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.450.000	834.635	87.829

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 afkastbarede model samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet, hvor investeringsejendommene er beliggende. I den afkastbaserede model, er der anvendt et afkastkrav i niveauet 4,0 – 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
Kostpris ultimo	9.812.530
Opskrivninger primo	13.456.427
Egenkapitalreguleringer	(1.738.162)
Andel af årets resultat	11.952.540
Udbytte	(7.000.000)
Opskrivninger ultimo	16.670.805
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.483.335

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger.

	2017 kr.	2016 kr.
12. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.576.000	1.256.000
Gældsforpligtelser	(28.000)	(28.000)
	2.548.000	1.228.000
Bevægelser i året		
Primo	1.228.000	
Indregnet i resultatopgørelsen	1.320.000	
Ultimo	2.548.000	

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
13. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	435.771	269.380	15.813.696	13.303.734
	435.771	269.380	15.813.696	13.303.734

Modervirksomhedens noter

14. 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.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 37.450 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 801 t.kr. er stillet andre værdipapirer og kapitalandele, 15.088 t.kr. samt likvide beholdninger, 52 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 554 t.kr. pr. balancedagen.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheds gæld til pengeinstitut. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden i dattervirksomheden udgør 3.043 t.kr. pr. balancedagen.

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

16. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

17. 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.

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.

Væsentlige fejl i tidligere år

Der er foretaget korrektion i koncernregnskabet af personaleomkostninger på 2.228 t.kr samt den tilhørende skattemæssige effekt, 490 t.kr. og korrektionen er ført direkte på egenkapitalen pr. 31.12.2017. Sammenligningstal for 2016 er korrigeret, hvor årets resultat er forbedret med 102 t.kr., og anden gæld er forøget med 2.228 t.kr. og skyldig skat er forøget med 490 t.kr. Indeværende års resultat efter skat er positivt påvirket med 405 t.kr.

Der er foretaget korrektion i moderselskabet af kapitalandele på 1.738 t.kr. og korrektionen er ført direkte på egenkapitalen pr. 31.12.2017. Sammenligningstal for 2016 er korrigeret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 renoveringsarbejder 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.

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 tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Operationelle leasingaftaler

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

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

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.