



## Tvedegård Holding ApS

Tvedsagervej 40  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 20749237

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.06.2022

---

**Lone Bøgh Henriksen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021	9
Koncernens balance pr. 31.12.2021	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	28

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Tvedegård Holding ApS

Tvedsagervej 40

3400 Hillerød

CVR-nr.: 20749237

Hjemsted: Hillerød

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Lone Bøegh Henriksen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 17.06.2022

## Direktion

**Lone Bøegh Henriksen**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Tvedegård Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Tvedegård Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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 brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker

ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 17.06.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Lars Ørum Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26771

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	71.862	66.623	52.866	51.307	56.072
Driftsresultat	27.745	18.698	14.418	5.728	18.383
Resultat af finansielle poster	5.640	576	2.734	(1.896)	(80)
Årets resultat	26.022	15.018	13.353	2.955	14.273
Balancesum	203.384	176.971	155.612	141.833	136.309
Investeringer i materielle aktiver	1.288	8.746	6.605	120	872
Egenkapital	127.297	103.275	89.257	76.904	74.948
Pengestrømme fra driftsaktivitet	8.868	19.734	10.964	(1.897)	5.084
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(1.083)	(8.559)	(6.505)	(120)	(72)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	3.879	(3.943)	(542)	(2.753)	(2.864)
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	22,57	15,60	16,07	3,89	20,89
Soliditetsgrad (%)	62,59	58,36	57,36	54,22	54,98

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Gns. egenkapital

### Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum



### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet er modervirksomhed for selskaberne Lone Bøegh Henriksen 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 og handler med dressurheste, ligesom der er foretaget investeringer i ejendomme og værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for koncernen udgør 26.022 t.kr. Koncernens egenkapital udgør 127.297 t.kr. pr. 31.12.2021.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat overstiger sidste års forventninger hertil, som følge af at aktiviteten på ejendomsmarkedet har været på et højt niveau ligesom afkast af værdipapirer er realiseret på et højere niveau end forventet.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af stambesætning.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer et resultat for det kommende år på niveau med resultatet for 2019, men som følge af den aktuelle situation med bl.a. stigende renter, så er der usikkerhed omkring aktiviteten og prisudviklingen på boligmarkedet i 2022.

### Videnressourcer

Koncernens vigtigste vidensressourcer er medarbejdere.

Koncernen beskæftiger 99 medarbejdere, hvoraf 91 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 væsentligt 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.

### 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	4	<b>71.862.405</b>	<b>66.623.401</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.843.747	2.611.155
Personaleomkostninger	5	(57.567.015)	(50.319.930)
Af- og nedskrivninger	6	(255.322)	(197.061)
Andre driftsomkostninger		(138.389)	(19.835)
<b>Driftsresultat</b>		<b>27.745.426</b>	<b>18.697.730</b>
Andre finansielle indtægter	7	6.298.199	1.299.598
Andre finansielle omkostninger	8	(658.661)	(723.813)
<b>Resultat før skat</b>		<b>33.384.964</b>	<b>19.273.515</b>
Skat af årets resultat	9	(7.363.002)	(4.255.023)
<b>Årets resultat</b>	10	<b>26.021.962</b>	<b>15.018.492</b>

# Koncernens balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		113.072.477	98.428.730
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		764.451	737.256
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	11	<b>113.836.928</b>	<b>99.165.986</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>113.836.928</b>	<b>99.165.986</b>
Stambesætning		39.737.500	37.552.500
<b>Varebeholdninger</b>		<b>39.737.500</b>	<b>37.552.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.351.069	12.309.592
Andre tilgodehavender		387.366	395.970
Periodeafgrænsningsposter	12	96.487	236.589
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.834.922</b>	<b>12.942.151</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		35.743.761	24.121.990
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>35.743.761</b>	<b>24.121.990</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.230.780</b>	<b>3.187.949</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>89.546.963</b>	<b>77.804.590</b>
<b>Aktiver</b>		<b>203.383.891</b>	<b>176.970.576</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	13	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		127.057.926	101.150.364
Foreslået ekstraordinært udbytte		114.400	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>127.297.326</b>	<b>103.275.364</b>
Udskudt skat	14	10.374.000	7.303.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.374.000</b>	<b>7.303.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		37.147.344	37.938.755
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	15	<b>37.147.344</b>	<b>37.938.755</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	15	1.557.738	1.885.443
Bankgæld		8.453.732	1.455.676
Deposita		721.348	798.662
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.182.201	2.528.388
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.398.141	3.577.699
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		37.950	246.734
Skyldig skat		424.793	1.288.821
Anden gæld		9.666.940	16.532.261
Periodeafgrænsningsposter	16	122.378	139.773
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>28.565.221</b>	<b>28.453.457</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>65.712.565</b>	<b>66.392.212</b>
<b>Passiver</b>		<b>203.383.891</b>	<b>176.970.576</b>
Usædvanlige forhold	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Dagsværdioplysninger	18		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	19		
Eventualforpligtelser	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Transaktioner med nærtstående parter	22		
Dattervirksomheder	23		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	101.150.364	0	2.000.000	103.275.364
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	25.907.562	114.400	0	26.021.962
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>127.057.926</b>	<b>114.400</b>	<b>0</b>	<b>127.297.326</b>

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Driftsresultat		27.745.426	18.697.730
Af- og nedskrivninger		255.322	197.061
Regulering af investeringsejendomme		(13.843.747)	(2.611.155)
Ændringer i arbejdskapital	17	(5.772.329)	7.136.225
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>8.384.672</b>	<b>23.419.861</b>
Modtagne finansielle indtægter		6.298.199	1.299.598
Betalte finansielle omkostninger		(658.661)	(723.813)
Refunderet/(betalt) skat		(5.156.030)	(4.261.156)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>8.868.180</b>	<b>19.734.490</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(1.288.205)	(8.746.077)
Salg af materielle aktiver		205.688	187.500
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(1.082.517)</b>	<b>(8.558.577)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>7.785.663</b>	<b>11.175.913</b>
Optagelse af lån		888.000	3.880.000
Afdrag på lån mv.		(2.007.116)	(1.984.413)
Udbetalt udbytte		(2.000.000)	(1.000.000)
Bevægelser på kassekredit		6.998.055	(4.838.772)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>3.878.939</b>	<b>(3.943.185)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>11.664.602</b>	<b>7.232.728</b>
Likvider primo		27.309.939	20.077.211
<b>Likvider ultimo</b>		<b>38.974.541</b>	<b>27.309.939</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		3.230.780	3.187.949
Værdipapirer		35.743.761	24.121.990
<b>Likvider ultimo</b>		<b>38.974.541</b>	<b>27.309.939</b>

# Koncernens noter

## 1 Usædvanlige forhold

Bruttofortjenesten indeholder lønkompensation på 11 t.kr. for 2021 som følge af COVID-19.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

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

## 3 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.

## 4 Bruttofortjeneste/-tab

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

## 5 Personaleomkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	54.518.082	47.709.891
Pensioner	2.365.792	2.113.321
Andre omkostninger til social sikring	683.141	496.718
	<b>57.567.015</b>	<b>50.319.930</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>99</b>	<b>89</b>

Under henvisning til årsregnskabslovens §98b, stk. 3, pkt. 2 oplyses vederlag til ledelsen ikke.

## 6 Af- og nedskrivninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	255.322	197.061
	<b>255.322</b>	<b>197.061</b>

**7 Andre finansielle indtægter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Dagsværdireguleringer	5.800.661	848.341
Øvrige finansielle indtægter	497.538	451.257
	<b>6.298.199</b>	<b>1.299.598</b>

Dagsværdireguleringer vedr. regulering af børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi. Børsnoterede værdipapirer udgør 35.744 t.kr. pr. 31.12.2021.

**8 Andre finansielle omkostninger**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	545.496	661.135
Øvrige finansielle omkostninger	113.165	62.678
	<b>658.661</b>	<b>723.813</b>

**9 Skat af årets resultat**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	4.292.002	3.654.033
Ændring af udskudt skat	3.071.000	601.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(10)
	<b>7.363.002</b>	<b>4.255.023</b>

**10 Forslag til resultatdisponering**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ordinært udbytte for regnskabsåret	114.400	2.000.000
Overført resultat	25.907.562	13.018.492
	<b>26.021.962</b>	<b>15.018.492</b>



## 11 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	65.663.415	1.528.541	175.657
Tilgange	800.000	488.205	0
Afgange	0	(367.750)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>66.463.415</b>	<b>1.648.996</b>	<b>175.657</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(791.285)	(175.657)
Årets afskrivninger	0	(255.322)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	162.062	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(884.545)</b>	<b>(175.657)</b>
Dagsværdireguleringer primo	32.765.315	0	0
Årets dagsværdireguleringer	13.843.747	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>46.609.062</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>113.072.477</b>	<b>764.451</b>	<b>0</b>

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

Koncernen ejer 13 investeringsejendomme beliggende i henholdsvis København, Bagsværd, Søborg og Hillerød. 5 af ejendommene udlejes til erhvervsformål, 1 ejendom er blandet bolig- og erhvervs ejendom, mens de resterende 7 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 ejendoms markedet, hvor investeringsejendommene er beliggende. I den afkastbaserede model er der anvendt et afkastkrav i niveauet 3,0 – 5,25%. Det er ledelsens vurdering, at de anvendte m2-priser og afkastkrav er markedskonforme pr. balancedagen.

Erhvervs ejendommene er værdiansat til 27 t.kr. - 48 t.kr. pr. m2, blandet bolig- erhvervs ejendom er værdiansat til 32 t.kr. pr. m2 og boligejendommene er værdiansat til 31 t.kr. - 67 t.kr. pr. m2.

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

## 12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger.

## 13 Virksomhedskapital

	Antal	Nominel værdi kr.
Aktier	125	125.000
	<b>125</b>	<b>125.000</b>

**14 Udskudt skat**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Materielle aktiver	10.610.000	7.555.000
Finansielle aktiver	5.000	3.000
Forpligtelser	(89.000)	(103.000)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(152.000)	(152.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>10.374.000</b>	<b>7.303.000</b>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	7.303.000	6.702.000
Indregnet i resultatopgørelsen	3.071.000	601.000
<b>Ultimo</b>	<b>10.374.000</b>	<b>7.303.000</b>

**15 Langfristede forpligtelser**

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.557.738	1.885.443	37.147.344	31.158.885
	<b>1.557.738</b>	<b>1.885.443</b>	<b>37.147.344</b>	<b>31.158.885</b>

**16 Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter vedrører modtaget forudbetalt husleje.

**17 Ændring i arbejdskapital**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring i varebeholdninger	(2.185.000)	1.273.500
Ændring i tilgodehavender	2.107.229	(4.426.874)
Ændring i leverandørgæld mv.	(5.694.558)	10.289.599
	<b>(5.772.329)</b>	<b>7.136.225</b>

**18 Dagsværdioplysninger**

	Værdipapirer <b>kr.</b>
Dagsværdi ultimo	35.743.761
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	5.800.661

## 19 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	628.559	711.292

Koncernen har indgået operationelle brugsretsftaler vedrørende driftsmateriel og inventar mv. med en samlet forpligtelse på 2.361 t.kr.

## 20 Eventualforpligtelser

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

## 21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 113.072 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 601 t.kr. er stillet andre værdipapirer og kapitalandele, 35.744 t.kr. samt likvide beholdninger, 102 t.kr.

Ejerpantebrev, nom. 3.000 t.kr. i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 15.623 t.kr. ligger i frit depot.

Til sikkerhed for ejerforeningens forpligtelser er tinglyst byrder for i alt 386 t.kr.

## 22 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.

## 23 Datterivirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Lone Bøegh Henriksen A/S	Lyngby	A/S	100
Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS	Hillerød	ApS	100
Servicecenter København Nord A/S	Gladsaxe	A/S	100

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	2	<b>149.673</b>	<b>(2.565.745)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.023.310	0
Personaleomkostninger	3	(2.861.110)	(2.733.244)
Af- og nedskrivninger	4	(187.733)	(186.123)
Andre driftsomkostninger		0	(12.500)
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.124.140</b>	<b>(5.497.612)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		17.396.613	19.838.859
Andre finansielle indtægter	5	6.305.412	1.299.303
Andre finansielle omkostninger	6	(2.368.316)	(1.970.598)
<b>Resultat før skat</b>		<b>28.457.849</b>	<b>13.669.952</b>
Skat af årets resultat	7	(2.435.887)	1.348.540
<b>Årets resultat</b>	8	<b>26.021.962</b>	<b>15.018.492</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		64.200.000	53.376.690
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		337.273	525.006
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	9	<b>64.537.273</b>	<b>53.901.696</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		64.814.330	61.417.717
<b>Finansielle aktiver</b>	10	<b>64.814.330</b>	<b>61.417.717</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>129.351.603</b>	<b>115.319.413</b>
Stambesætning		39.737.500	37.552.500
<b>Varebeholdninger</b>		<b>39.737.500</b>	<b>37.552.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		244.331	141.809
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		387.480	0
Andre tilgodehavender		336.986	273.561
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.048.115	4.994.563
Periodeafgrænsningsposter	11	0	205.625
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.016.912</b>	<b>5.615.558</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		35.743.761	24.121.990
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>35.743.761</b>	<b>24.121.990</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>102.155</b>	<b>151.831</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>80.600.328</b>	<b>67.441.879</b>
<b>Aktiver</b>		<b>209.951.931</b>	<b>182.761.292</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		55.601.800	52.205.187
Overført overskud eller underskud		71.456.126	48.945.177
Forslag til udbytte for regnskabsåret		114.400	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>127.297.326</b>	<b>103.275.364</b>
Udskudt skat	12	5.024.000	2.832.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.024.000</b>	<b>2.832.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.786.300	21.804.676
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>21.786.300</b>	<b>21.804.676</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	759.615	641.235
Bankgæld		600.796	14.696
Deposita		480.600	560.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		135.311	416.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.166.772	51.269.925
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		37.950	245.506
Skyldig skat		424.793	1.288.821
Anden gæld		202.468	379.606
Periodeafgrænsningsposter	14	36.000	33.113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>55.844.305</b>	<b>54.849.252</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>77.630.605</b>	<b>76.653.928</b>
<b>Passiver</b>		<b>209.951.931</b>	<b>182.761.292</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	15		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	18		
Transaktioner med nærtstående parter	19		

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	52.205.187	48.945.177	2.000.000	103.275.364
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	3.396.613	22.510.949	114.400	26.021.962
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>55.601.800</b>	<b>71.456.126</b>	<b>114.400</b>	<b>127.297.326</b>

# 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 konsta-terer 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/-tab

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

## 3 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	2.759.420	2.634.629
Pensioner	42.000	42.000
Andre omkostninger til social sikring	59.690	56.615
	<b>2.861.110</b>	<b>2.733.244</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>8</b>	<b>8</b>

## 4 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	187.733	186.123
	<b>187.733</b>	<b>186.123</b>

## 5 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.213	0
Dagsværdireguleringer	5.800.661	848.341
Øvrige finansielle indtægter	497.538	450.962
	<b>6.305.412</b>	<b>1.299.303</b>

Dagsværdireguleringer vedr. regulering af børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi. Børsnoterede



værdipapirer udgør 35.744 t.kr. pr. 31.12.2021.

## 6 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.014.670	1.576.663
Renteomkostninger i øvrigt	275.569	331.257
Øvrige finansielle omkostninger	78.077	62.678
	<b>2.368.316</b>	<b>1.970.598</b>

## 7 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	243.887	0
Ændring af udskudt skat	2.192.000	(8.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(10)
Refusion i sambeskatning	0	(1.340.530)
	<b>2.435.887</b>	<b>(1.348.540)</b>

## 8 Forslag til resultatdisponering

	2021 kr.	2020 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	114.400	2.000.000
Overført resultat	25.907.562	13.018.492
	<b>26.021.962</b>	<b>15.018.492</b>

## 9 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	40.362.060	1.127.900	175.657
Tilgange	800.000	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>41.162.060</b>	<b>1.127.900</b>	<b>175.657</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(602.894)	(175.657)
Årets afskrivninger	0	(187.733)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(790.627)</b>	<b>(175.657)</b>
Dagsværdireguleringer primo	13.014.630	0	0
Årets dagsværdireguleringer	10.023.310	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>23.037.940</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>64.200.000</b>	<b>337.273</b>	<b>0</b>

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

den afkastbaserede model.

Selskabet ejer 11 investeringsejendomme beliggende i henholdsvis København og Bagsværd. 4 af ejendommene udlejes til erhvervsformål, mens de resterende 7 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 investe-ringsejendommene er beliggende. I den afkastbaserede model, er der anvendt et afkastkrav i niveauet 3,0 – 5,25%. Det er ledelsens vurdering, at de anvendte m2-priser og afkastkrav er markedskonforme pr. balancedagen.

Erhvervsejendommene er værdiansat til 27 t.kr. - 48 t.kr. pr. og boligejendommene er værdiansat til 31 t.kr. - 67 t.kr. pr. m2.

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

## 10 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	9.212.530
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.212.530</b>
Opskrivninger primo	52.205.187
Andel af årets resultat	17.396.613
Udbytte	(14.000.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>55.601.800</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>64.814.330</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger.

## 12 Udskudt skat

	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Materielle aktiver	5.040.000	2.851.000
Finansielle aktiver	5.000	3.000
Forpligtelser	(21.000)	(22.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>5.024.000</b>	<b>2.832.000</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Primo	2.832.000	2.840.000
Indregnet i resultatopgørelsen	2.192.000	(8.000)
<b>Ultimo</b>	<b>5.024.000</b>	<b>2.832.000</b>

### 13 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	759.615	641.235	21.786.300	18.968.868
	<b>759.615</b>	<b>641.235</b>	<b>21.786.300</b>	<b>18.968.868</b>

### 14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje.

### 15 Dagsværdioplysninger

	<b>Værdipapirer kr.</b>
Dagsværdi ultimo	35.743.761
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	5.800.661

### 16 Eventualforpligtelser

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

### 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 64.200 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 601 t.kr. er stillet andre værdipapirer og kapitalandele, 35.744 t.kr. samt likvide beholdninger, 102 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeningens forpligtelser er tinglyst byrder for i alt 386 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for en dattervirksomheds gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 2.000 t.kr. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 0 kr.

Virksomheden har kautioneret for en anden dattervirksomheds gæld til pengeinstitut. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 7.853 t.kr.

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

#### **18 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

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

#### **19 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.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter 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 dagsværdien 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.

**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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

**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 virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**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.

**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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 bl.a. 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.

### 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 nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds

forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele 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 det tidspunkt, hvor det er vedtaget 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**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler 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, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. 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 skat.

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

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.