



Tvedegård Holding ApS

Tvedsagervej 40
3400 Hillerød
CVR-nr. 20749237

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.06.2021

Lone Bøgh Henriksen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020	10
Koncernens balance pr. 31.12.2020	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020	20
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020	21
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020	23
Modervirksomhedens noter	24
Anvendt regnskabspraksis	29

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tvedegård Holding ApS

Tvedsagervej 40

3400 Hillerød

CVR-nr.: 20749237

Hjemsted: Hillerød

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Lone Bøegh Henriksen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 23.06.2021

Direktion

Lone Bøegh Henriksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tvedegård Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Tvedegård Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 23.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	66.623	52.866	51.307	56.072	55.492
Driftsresultat	18.698	14.418	5.728	18.383	12.921
Resultat af finansielle poster	576	2.734	(1.896)	(80)	(99)
Årets resultat	15.018	13.353	2.955	14.273	10.007
Balancesum	176.971	155.612	141.833	136.309	133.893
Investeringer i materielle aktiver	8.746	6.605	120	872	17.120
Egenkapital	103.275	89.257	76.904	74.948	61.675
Pengestrømme fra driftsaktivitet	19.734	10.964	(1.897)	5.084	2.273
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(8.559)	(6.505)	(120)	(72)	(15.540)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(3.943)	(542)	(2.753)	(2.864)	9.935
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	15,60	16,07	3,89	20,89	17,20
Soliditetsgrad (%)	58,36	57,36	54,22	54,98	46,06

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 dressurheste, ligesom der er foretaget investeringer i ejendomme og værdipapir.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for koncernen udgør 15.689 t.kr. Koncernens egenkapital udgør 103.946 t.kr. pr. 31.12.2020.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat overstiger sidste års forventninger hertil. Koncernen blev i foråret 2020 negativt påvirket af COVID-19, men aktiviteten på ejendomsmarkedet har i andet halvår 2020 været på et højt niveau.

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 2020. COVID-19 forventes ikke at få væsentlig negativ effekt på resultatet for det kommende år.

Særlige risici

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 vidensressourcer er medarbejdere.

Koncernen beskæftiger 89 medarbejdere, hvoraf 81 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 begrænses 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 staldende 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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	4	66.623.401	52.865.508
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.611.155	5.420.445
Personaleomkostninger	5	(50.319.930)	(43.533.267)
Af- og nedskrivninger	6	(197.061)	(328.401)
Andre driftsomkostninger		(19.835)	(6.534)
Driftsresultat		18.697.730	14.417.751
Andre finansielle indtægter	7	1.299.598	3.611.136
Andre finansielle omkostninger	8	(723.813)	(877.256)
Resultat før skat		19.273.515	17.151.631
Skat af årets resultat	9	(4.255.023)	(3.798.260)
Årets resultat	10	15.018.492	13.353.371

Koncernens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		98.428.730	87.340.885
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		737.256	852.430
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle aktiver	11	99.165.986	88.193.315
Anlægsaktiver		99.165.986	88.193.315
Stambesætning		37.552.500	38.826.000
Varebeholdninger		37.552.500	38.826.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.309.592	8.302.257
Andre tilgodehavender		395.970	174.337
Periodeafgrænsningsposter	12	236.589	38.683
Tilgodehavender		12.942.151	8.515.277
Andre værdipapirer og kapitalandele		24.121.990	18.083.472
Værdipapirer og kapitalandele		24.121.990	18.083.472
Likvide beholdninger		3.187.949	1.993.739
Omsætningsaktiver		77.804.590	67.418.488
Aktiver		176.970.576	155.611.803

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		101.150.364	88.131.872
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.000.000
Egenkapital		103.275.364	89.256.872
Udskudt skat	13	7.303.000	6.702.000
Hensatte forpligtelser		7.303.000	6.702.000
Gæld til realkreditinstitutter		37.938.755	35.975.254
Langfristede gældsforpligtelser	14	37.938.755	35.975.254
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	1.885.443	1.953.357
Bankgæld		1.455.676	6.294.447
Deposita		798.662	696.486
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.528.388	1.842.766
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.577.699	2.745.578
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		246.734	278.102
Skyldig skat		1.288.821	1.895.954
Anden gæld		16.532.261	7.826.007
Periodeafgrænsningsposter	15	139.773	144.980
Kortfristede gældsforpligtelser		28.453.457	23.677.677
Gældsforpligtelser		66.392.212	59.652.931
Passiver		176.970.576	155.611.803
Usædvanlige forhold	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	17		
Eventualforpligtelser	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Transaktioner med nærtstående parter	20		
Dattervirksomheder	21		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	88.131.872	1.000.000	89.256.872
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	13.018.492	2.000.000	15.018.492
Egenkapital ultimo	125.000	101.150.364	2.000.000	103.275.364

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Driftsresultat		18.697.730	14.417.751
Af- og nedskrivninger		197.061	328.402
Regulering af investeringsejendomme		(2.611.155)	(5.420.445)
Ændringer i arbejdskapital	16	7.136.225	(2.099.318)
Pengestrømme vedrørende primær drift		23.419.861	7.226.390
Modtagne finansielle indtægter		1.299.598	3.611.136
Betalte finansielle omkostninger		(723.813)	(877.256)
Refunderet/(betalt) skat		(4.261.156)	1.003.726
Pengestrømme vedrørende drift		19.734.490	10.963.996
Køb mv. af materielle aktiver		(8.746.077)	(6.604.592)
Salg af materielle aktiver		187.500	99.991
Pengestrømme vedrørende investeringer		(8.558.577)	(6.504.601)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		11.175.913	4.459.395
Optagelse af lån		3.880.000	4.250.000
Afdrag på lån mv.		(1.984.413)	(1.923.674)
Udbetalt udbytte		(1.000.000)	(1.000.000)
Bevægelser på kassekredit		(4.838.772)	(1.868.601)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(3.943.185)	(542.275)
Ændring i likvider		7.232.728	3.917.120
Likvider primo		20.077.211	16.160.091
Likvider ultimo		27.309.939	20.077.211
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		3.187.949	1.993.739
Værdipapirer		24.121.990	18.083.472
Likvider ultimo		27.309.939	20.077.211

Koncernens noter

1 Usædvanlige forhold

Bruttofortjenesten indeholder lønkomensation som følge af COVID-19 på 1.124 t.kr. og komensation for fasteomkostninger som følge af COVID-19 på 163 t.kr.

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. sta-tusdagen 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

	2020	2019
	kr.	kr.
Gager og lønninger	47.709.891	40.604.754
Pensioner	2.113.321	2.372.523
Andre omkostninger til social sikring	496.718	555.990
	50.319.930	43.533.267
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	89	87

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

6 Af- og nedskrivninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	197.061	328.401
	197.061	328.401

7 Andre finansielle indtægter

	2020	2019
	kr.	kr.
Dagsværdireguleringer	848.341	3.085.439
Øvrige finansielle indtægter	451.257	525.697
	1.299.598	3.611.136

Dagsværdireguleringer vedr. regulering af børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi. Børsnoterede værdipapirer udgør 24.122 t.kr. pr. 31.12.20.

8 Andre finansielle omkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	661.135	800.126
Valutakursreguleringer	0	47
Øvrige finansielle omkostninger	62.678	77.083
	723.813	877.256

9 Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Aktuel skat	3.654.033	2.547.653
Ændring af udskudt skat	601.000	1.234.000
Regulering vedrørende tidligere år	(10)	16.607
	4.255.023	3.798.260

10 Forslag til resultatdisponering

	2020	2019
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
Overført resultat	13.018.492	12.353.371
	15.018.492	13.353.371

11 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	57.186.725	1.709.154	175.657
Tilgange	8.476.690	269.387	0
Afgange	0	(450.000)	0
Kostpris ultimo	65.663.415	1.528.541	175.657
Af- og nedskrivninger primo	0	(856.724)	(175.657)
Årets afskrivninger	0	(197.061)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	262.500	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(791.285)	(175.657)
Dagsværdireguleringer primo	30.154.160	0	0
Årets dagsværdireguleringer	2.611.155	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	32.765.315	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	98.428.730	737.256	0

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 en 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 ejendomsmarkedet, hvor investeringsejendommene er beliggende. I den afkastbaserede model er der anvendt et afkastkrav i niveauet 3,25 – 6,0%, hvilket ca. er samme niveau som sidste år. Det er ledelsens vurdering, at de anvendte m2-priser og afkastkrav er markedskonforme pr. balancedagen.

Erhvervs ejendommene er værdiansat til 27 t.kr. - 48 t.kr. pr. m2, blandet bolig- erhvervs ejendom er værdiansat til 28 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 Udskudt skat

	2020	2019
	kr.	kr.
Materielle aktiver	7.555.000	6.961.000
Finansielle aktiver	3.000	2.000
Forpligtelser	(103.000)	(109.000)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(152.000)	(152.000)
Udskudt skat i alt	7.303.000	6.702.000

	2020	2019
	kr.	kr.
Bevægelser i året		
Primo	6.702.000	5.468.000
Indregnet i resultatopgørelsen	601.000	1.234.000
Ultimo	7.303.000	6.702.000

14 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.885.443	1.953.357	37.938.755	30.217.076
	1.885.443	1.953.357	37.938.755	30.217.076

15 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører modtaget forudbetalt husleje.

16 Ændring i arbejdskapital

	2020	2019
	kr.	kr.
Ændring i varebeholdninger	1.273.500	(441.000)
Ændring i tilgodehavender	(4.426.874)	(124.467)
Ændring i leverandørgæld mv.	10.289.599	(1.533.851)
	7.136.225	(2.099.318)

17 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020	2019
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	711.292	304.373

Selskabet har indgået operationelle brugsretsaftaler vedrørende driftsmateriel og inventar mv. med en samlet forpligtelse på 2.594 t.kr.

18 Eventualforpligtelser

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

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 98.429 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 15 t.kr. er stillet andre værdipapirer og kapitalandele, 24.122 t.kr. samt likvide beholdninger, 152 t.kr.

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

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

20 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.

21 Dattervirksomheder

	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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	2	(2.565.745)	(389.353)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.479.560
Personaleomkostninger	3	(2.733.244)	(2.595.286)
Af- og nedskrivninger	4	(186.123)	(322.234)
Andre driftsomkostninger		(12.500)	0
Driftsresultat		(5.497.612)	(1.827.313)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.838.859	13.308.346
Andre finansielle indtægter	5	1.299.303	3.611.136
Andre finansielle omkostninger	6	(1.970.598)	(1.700.701)
Resultat før skat		13.669.952	13.391.468
Skat af årets resultat	7	1.348.540	(38.097)
Årets resultat	8	15.018.492	13.353.371

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		53.376.690	44.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		525.006	804.242
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle aktiver	9	53.901.696	45.704.242
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		61.417.717	44.078.858
Finansielle aktiver	10	61.417.717	44.078.858
Anlægsaktiver		115.319.413	89.783.100
Stambesætning		37.552.500	38.826.000
Varebeholdninger		37.552.500	38.826.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		141.809	215.455
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	268.106
Andre tilgodehavender		273.561	12.879
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.994.563	2.868.118
Periodeafgrænsningsposter	11	205.625	8.447
Tilgodehavender		5.615.558	3.373.005
Andre værdipapirer og kapitalandele		24.121.990	18.083.472
Værdipapirer og kapitalandele		24.121.990	18.083.472
Likvide beholdninger		151.831	34.806
Omsætningsaktiver		67.441.879	60.317.283
Aktiver		182.761.292	150.100.383

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		52.205.187	34.866.328
Overført overskud eller underskud		48.945.177	53.265.544
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.000.000
Egenkapital		103.275.364	89.256.872
Udskudt skat	12	2.832.000	2.840.000
Hensatte forpligtelser		2.832.000	2.840.000
Gæld til realkreditinstitutter		21.804.676	18.598.946
Langfristede gældsforpligtelser	13	21.804.676	18.598.946
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	641.235	708.217
Bankgæld		14.696	344.464
Deposita		560.100	462.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		416.250	331.058
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.269.925	35.221.082
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		245.506	276.874
Skyldig skat		1.288.821	1.895.954
Anden gæld		379.606	135.153
Periodeafgrænsningsposter	14	33.113	29.113
Kortfristede gældsforpligtelser		54.849.252	39.404.565
Gældsforpligtelser		76.653.928	58.003.511
Passiver		182.761.292	150.100.383
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17		
Transaktioner med nærtstående parter	18		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020

	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	34.866.328	53.265.544	1.000.000	89.256.872
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	17.338.859	(4.320.367)	2.000.000	15.018.492
Egenkapital ultimo	125.000	52.205.187	48.945.177	2.000.000	103.275.364

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

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	2.634.629	2.498.408
Pensioner	42.000	42.000
Andre omkostninger til social sikring	56.615	54.878
	2.733.244	2.595.286
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	8	8

4 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	186.123	322.234
	186.123	322.234

5 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Dagsværdireguleringer	848.341	3.085.439
Øvrige finansielle indtægter	450.962	525.697
	1.299.303	3.611.136

Dagsværdireguleringer vedr. regulering af børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi. Børsnoterede værdipapirer udgør 24.122 t.kr. pr. 31.12.20.

6 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.576.663	1.332.873
Renteomkostninger i øvrigt	331.257	292.298
Valutakursreguleringer	0	47
Øvrige finansielle omkostninger	62.678	75.483
	1.970.598	1.700.701

7 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	(8.000)	342.000
Regulering vedrørende tidligere år	(10)	16.607
Refusion i sambeskatning	(1.340.530)	(320.510)
	(1.348.540)	38.097

8 Forslag til resultatdisponering

	2020 kr.	2019 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
Overført resultat	13.018.492	12.353.371
	15.018.492	13.353.371

9 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	31.885.370	1.483.513	175.657
Tilgange	8.476.690	94.387	0
Afgange	0	(450.000)	0
Kostpris ultimo	40.362.060	1.127.900	175.657
Af- og nedskrivninger primo	0	(679.271)	(175.657)
Årets afskrivninger	0	(186.123)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	262.500	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(602.894)	(175.657)
Dagsværdireguleringer primo	13.014.630	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	13.014.630	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	53.376.690	525.006	0

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 investeringsejendommene er beliggende. I den afkastbaserede model, er der anvendt et afkastkrav i niveauet 3,25 – 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. - 48 t.kr. pr. og boligejendommene er værdiansat til 31 t.kr. - 67 t.kr. pr. m2.

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

10 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	9.212.530
Kostpris ultimo	9.212.530
Opskrivninger primo	34.866.328
Andel af årets resultat	19.838.859
Udbytte	(2.500.000)
Opskrivninger ultimo	52.205.187
Regnskabsmæssig værdi ultimo	61.417.717

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger.

12 Udskudt skat

	2020 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver	2.851.000	2.861.000
Finansielle aktiver	3.000	2.000
Forpligtelser	(22.000)	(23.000)
Udskudt skat i alt	2.832.000	2.840.000

Bevægelser i året	2020 kr.	2019 kr.
Primo	2.840.000	2.498.000
Indregnet i resultatopgørelsen	(8.000)	342.000
Ultimo	2.832.000	2.840.000

13 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	641.235	708.217	21.804.676	19.083.332
	641.235	708.217	21.804.676	19.083.332

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje.

15 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 53.377 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 15 t.kr. er stillet andre værdipapirer og kapitalandele, 24.122 t.kr. samt likvide beholdninger, 152 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 1.441 t.kr.

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

17 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

18 Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsæssige 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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres 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.