



## Tvedegård Holding ApS

Tvedsagervej 40  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 20749237

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.06.2024

---

**Lone Bøgh Henriksen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2023	9
Koncernens balance pr. 31.12.2023	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	28

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Tvedegård Holding ApS  
Tvedsagervej 40  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 20749237  
Hjemsted: Hillerød  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Lone Bøegh Henriksen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 10.06.2024

## Direktion

**Lone Bøegh Henriksen**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tvedegård Holding ApS

## Revisionspåtegningen på koncernregnskabet og årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Tvedegård Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af anden lovgivning mv.**

Selskabet har i strid med selskabsloven et tilgodehavende hos kapitalejer. Tilgodehavendet er indfriet i 2024 og der henvises til note 11 i moderselskabets noter.

Kolding, den 10.06.2024

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

#### **Lars Ørum Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	56.263	34.667	71.862	66.623	52.866
Driftsresultat	3.218	(15.784)	27.745	18.698	14.418
Resultat af finansielle poster	1.148	(5.748)	5.640	576	2.734
Årets resultat	3.660	(16.816)	26.022	15.018	13.353
Balancesum	179.186	176.239	203.384	176.971	155.612
Investeringer i materielle aktiver	0	0	1.288	8.746	6.605
Egenkapital	113.511	110.367	127.297	103.275	89.257
Pengestrømme fra driftsaktivitet	11.549	(24.757)	8.868	19.734	10.964
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(7.109)	4.056	3.879	(3.943)	(542)
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	3,27	(14,15)	22,57	15,60	16,07
Soliditetsgrad (%)	63,35	62,62	62,59	58,36	57,36

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 3.722 t.kr. Koncernens egenkapital udgør 113.572 t.kr. pr. 31.12.2023.

Ledelsen anser årets resultat for værende mindre tilfredsstillende.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat er lavere end sidste års forventinger hertil, som følge af lavere aktivitet på ejendomsmarkedet i 2023, ligesom værdireguleringer af koncernens ejendomme er lavere end i 2019 - 2020.

### 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. renteniveauet, så er der usikkerhed omkring aktiviteten og prisudviklingen på boligmarkedet i 2024.

### Videnressourcer

Koncernens vigtigste vidensressourcer er medarbejdere.

Koncernen beskæftiger 79 medarbejdere, hvoraf 73 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 6 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 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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	3	<b>56.262.609</b>	<b>34.667.415</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(925.017)	(2.472.604)
Personaleomkostninger	4	(51.884.640)	(47.739.144)
Af- og nedskrivninger	5	(214.760)	(227.845)
Andre driftsomkostninger		(19.910)	(11.988)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.218.282</b>	<b>(15.784.166)</b>
Andre finansielle indtægter	6	2.412.227	1.342.703
Andre finansielle omkostninger	7	(1.263.909)	(7.090.425)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.366.600</b>	<b>(21.531.888)</b>
Skat af årets resultat	8	(706.596)	4.715.973
<b>Årets resultat</b>	9	<b>3.660.004</b>	<b>(16.815.915)</b>

# Koncernens balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		109.674.856	110.599.873
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		321.846	536.606
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	10	<b>109.996.702</b>	<b>111.136.479</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>109.996.702</b>	<b>111.136.479</b>
Stambesætning		37.248.389	37.245.260
<b>Varebeholdninger</b>		<b>37.248.389</b>	<b>37.245.260</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.512.402	8.613.276
Andre tilgodehavender		198.273	156.218
Tilgodehavende skat		65.617	543.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		358.851	244.474
Periodeafgrænsningsposter	11	92.266	26.331
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.227.409</b>	<b>9.583.299</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.992.298	17.605.505
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>19.992.298</b>	<b>17.605.505</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.721.211</b>	<b>668.029</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>69.189.307</b>	<b>65.102.093</b>
<b>Aktiver</b>		<b>179.186.009</b>	<b>176.238.572</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	12	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		110.876.716	109.725.713
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.509.001	516.298
<b>Egenkapital</b>		<b>113.510.717</b>	<b>110.367.011</b>
Udskudt skat	13	6.683.638	5.658.027
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.683.638</b>	<b>5.658.027</b>
Gæld til realkreditinstitutter		34.339.259	35.693.613
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>34.339.259</b>	<b>35.693.613</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	1.388.872	1.451.571
Bankgæld		9.393.679	14.487.379
Deposita		933.454	792.954
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.199.432	843.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.184.851	2.886.382
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		29.882	0
Skyldig skat		57.482	0
Anden gæld		8.373.268	3.945.809
Periodeafgrænsningsposter	15	91.475	112.746
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.652.395</b>	<b>24.519.921</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>58.991.654</b>	<b>60.213.534</b>
<b>Passiver</b>		<b>179.186.009</b>	<b>176.238.572</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Dagsværdioplysninger	17		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	18		
Eventualforpligtelser	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Transaktioner med nærtstående parter	21		
Dattervirksomheder	22		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	109.725.713	516.298	110.367.011
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(516.298)	(516.298)
Årets resultat	0	1.151.003	2.509.001	3.660.004
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>110.876.716</b>	<b>2.509.001</b>	<b>113.510.717</b>

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Driftsresultat		3.218.282	(15.784.166)
Af- og nedskrivninger		214.760	227.845
Regulering af investeringsejendomme		925.017	2.472.604
Ændringer i arbejdskapital	16	5.191.263	(4.962.700)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>9.549.322</b>	<b>(18.046.417)</b>
Modtagne finansielle indtægter		2.379.891	1.347.140
Betalte finansielle omkostninger		(1.230.669)	(7.090.425)
Refunderet/(betalt) skat		850.679	(967.793)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>11.549.223</b>	<b>(24.757.495)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>11.549.223</b>	<b>(24.757.495)</b>
Afdrag på lån mv.		(1.417.053)	(1.559.898)
Udbetalt udbytte		(516.298)	(114.400)
Bevægelser på kassekredit		(5.093.700)	6.033.647
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		(82.198)	(302.861)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(7.109.249)</b>	<b>4.056.488</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>4.439.974</b>	<b>(20.701.007)</b>
Likvider primo		18.273.534	38.974.541
<b>Likvider ultimo</b>		<b>22.713.508</b>	<b>18.273.534</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		2.721.211	668.029
Værdipapirer		19.992.297	17.605.505
<b>Likvider ultimo</b>		<b>22.713.508</b>	<b>18.273.534</b>

# Koncernens noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

## 2 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.

## 3 Bruttofortjeneste/-tab

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

## 4 Personaleomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	49.062.107	44.832.139
Pensioner	2.259.011	2.251.697
Andre omkostninger til social sikring	563.522	655.308
	<b>51.884.640</b>	<b>47.739.144</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	79	87

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

## 5 Af- og nedskrivninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	214.760	227.845
	<b>214.760</b>	<b>227.845</b>

**6 Andre finansielle indtægter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	32.336	0
Dagsværdireguleringer	2.009.539	0
Øvrige finansielle indtægter	370.352	1.342.703
	<b>2.412.227</b>	<b>1.342.703</b>

**7 Andre finansielle omkostninger**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	1.225.982	787.795
Dagsværdireguleringer	0	6.197.730
Øvrige finansielle omkostninger	37.927	104.900
	<b>1.263.909</b>	<b>7.090.425</b>

**8 Skat af årets resultat**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	1.025.611	(4.715.973)
Regulering vedrørende tidligere år	(319.015)	0
	<b>706.596</b>	<b>(4.715.973)</b>

**9 Forslag til resultatdisponering**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ordinært udbytte for regnskabsåret	2.509.001	516.298
Overført resultat	1.151.003	(17.332.213)
	<b>3.660.004</b>	<b>(16.815.915)</b>



## 10 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	66.463.415	1.648.996	175.657
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>66.463.415</b>	<b>1.648.996</b>	<b>175.657</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.112.390)	(175.657)
Årets afskrivninger	0	(214.760)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.327.150)</b>	<b>(175.657)</b>
Dagsværdireguleringer primo	44.136.458	0	0
Årets dagsværdireguleringer	(925.017)	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>43.211.441</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>109.674.856</b>	<b>321.846</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 erhvervsejendom, 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 3,88 – 5,88%. Det er ledelsens vurdering, at de anvendte m2-priser og afkastkrav er markedskonforme pr. balancedagen.

Erhvervsejendommene er værdiansat til 30 t.kr. - 40 t.kr. pr. m2, blandet bolig- erhvervsejendom er værdiansat til 26 t.kr. pr. m2 og boligejendommene er værdiansat til 35 t.kr. - 69 t.kr. pr. m2.

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

## 11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger.

## 12 Virksomhedskapital

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

**13 Udskudt skat**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Materielle aktiver	9.876.878	10.076.362
Finansielle aktiver	0	(10.000)
Forpligtelser	(82.740)	(82.740)
Fremførbare skattemæssige underskud	(2.958.000)	(4.173.095)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(152.500)	(152.500)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>6.683.638</b>	<b>5.658.027</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	5.658.027	10.374.000
Indregnet i resultatopgørelsen	1.025.611	(4.715.973)
<b>Ultimo</b>	<b>6.683.638</b>	<b>5.658.027</b>

**14 Langfristede forpligtelser**

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.388.872	1.451.571	34.339.259	29.049.536
	<b>1.388.872</b>	<b>1.451.571</b>	<b>34.339.259</b>	<b>29.049.536</b>

**15 Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter vedrører modtaget forudbetalt husleje.

**16 Ændring i arbejdskapital**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring i varebeholdninger	(3.129)	2.492.240
Ændring i tilgodehavender	68.613	2.039.097
Ændring i leverandørgæld mv.	5.125.779	(9.494.037)
	<b>5.191.263</b>	<b>(4.962.700)</b>

**17 Dagsværdioplysninger**

	<b>Værdipapirer kr.</b>
Dagsværdi ultimo	19.992.298
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.412.073

## 18 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023 kr.	2022 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	1.930.128	591.759

Koncernen har indgået operationelle brugsretsaftaler vedrørende driftsmateriel og inventar mv. med en samlet forpligtelse på 1.871 t.kr.

## 19 Eventualforpligtelser

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

## 20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 109.675 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeningens forpligtelser er tinglyst byrder for i alt 437 t.kr.

## 21 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.

## 22 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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	2	<b>(3.318.215)</b>	<b>(1.833.516)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.550.000	1.900.000
Personaleomkostninger	3	(3.464.052)	(3.215.746)
Af- og nedskrivninger	4	(141.529)	(154.614)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(4.373.796)</b>	<b>(3.303.876)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.293.108	(8.956.859)
Andre finansielle indtægter	5	2.876.577	1.476.982
Andre finansielle omkostninger	6	(2.215.468)	(8.222.882)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.580.421</b>	<b>(19.006.635)</b>
Skat af årets resultat	7	1.079.583	2.190.719
<b>Årets resultat</b>	8	<b>3.660.004</b>	<b>(16.815.916)</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		68.650.000	66.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		41.130	182.659
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	9	<b>68.691.130</b>	<b>66.282.659</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		46.150.579	39.857.471
<b>Finansielle aktiver</b>	10	<b>46.150.579</b>	<b>39.857.471</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>114.841.709</b>	<b>106.140.130</b>
Stambesætning		37.248.389	37.245.260
<b>Varebeholdninger</b>		<b>37.248.389</b>	<b>37.245.260</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		136.834	617.148
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.191.335
Andre tilgodehavender		83.529	7.800
Tilgodehavende skat		65.617	543.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		633.568	303.719
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	11	358.851	274.356
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.278.399</b>	<b>12.937.358</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.992.298	17.605.505
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>19.992.298</b>	<b>17.605.505</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.321</b>	<b>123.253</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>58.520.407</b>	<b>67.911.376</b>
<b>Aktiver</b>		<b>173.362.116</b>	<b>174.051.506</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		36.938.049	30.644.941
Overført overskud eller underskud		73.938.666	79.080.771
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.509.001	516.298
<b>Egenkapital</b>		<b>113.510.716</b>	<b>110.367.010</b>
Udskudt skat	12	3.010.000	3.137.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.010.000</b>	<b>3.137.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.231.161	20.970.303
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>20.231.161</b>	<b>20.970.303</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	752.213	794.799
Bankgæld		1.932.698	2.120.737
Deposita		692.662	552.162
Leverandører af varer og tjenesteydelser		267.137	356.028
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.657.860	35.577.421
Skyldig skat		57.482	0
Anden gæld		250.187	176.046
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.610.239</b>	<b>39.577.193</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>56.841.400</b>	<b>60.547.496</b>
<b>Passiver</b>		<b>173.362.116</b>	<b>174.051.506</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17		
Transaktioner med nærtstående parter	18		

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023

	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	30.644.941	79.080.771	516.298	110.367.010
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(516.298)	(516.298)
Årets resultat	0	6.293.108	(5.142.105)	2.509.001	3.660.004
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>36.938.049</b>	<b>73.938.666</b>	<b>2.509.001</b>	<b>113.510.716</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

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	3.338.737	3.103.973
Pensioner	55.317	42.000
Andre omkostninger til social sikring	69.998	69.773
	<b>3.464.052</b>	<b>3.215.746</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	6

## 4 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	141.529	154.614
	<b>141.529</b>	<b>154.614</b>

## 5 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	464.350	136.021
Renteindtægter i øvrigt	32.336	16.138
Dagsværdireguleringer	2.009.539	0
Øvrige finansielle indtægter	370.352	1.324.823
	<b>2.876.577</b>	<b>1.476.982</b>



## 6 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.838.863	1.636.394
Renteomkostninger i øvrigt	340.278	310.458
Dagsværdireguleringer	0	6.197.730
Øvrige finansielle omkostninger	36.327	78.300
	<b>2.215.468</b>	<b>8.222.882</b>

## 7 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	(127.000)	(1.887.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(319.015)	0
Refusion i sambeskatning	(633.568)	(303.719)
	<b>(1.079.583)</b>	<b>(2.190.719)</b>

## 8 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	2.509.001	516.298
Overført resultat	1.151.003	(17.332.214)
	<b>3.660.004</b>	<b>(16.815.916)</b>

## 9 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	41.162.060	1.127.900	175.657
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>41.162.060</b>	<b>1.127.900</b>	<b>175.657</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(945.241)	(175.657)
Årets afskrivninger	0	(141.529)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.086.770)</b>	<b>(175.657)</b>
Dagsværdireguleringer primo	24.937.940	0	0
Årets dagsværdireguleringer	2.550.000	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>27.487.940</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>68.650.000</b>	<b>41.130</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. 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 3,88 – 5,88%. Det er ledelsens vurdering, at de anvendte m2-priser og afkastkrav er markedskonforme pr. balancedagen.

Erhvervsejendommene er værdiansat til 30 t.kr. - 40 t.kr. pr. og boligejendommene er værdiansat til 35 t.kr. - 69 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
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.212.530</b>
Opskrivninger primo	30.644.941
Andel af årets resultat	6.293.108
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>36.938.049</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>46.150.579</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 11 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion kr.
Tilgodehavender	358.851
Rentefod (%)	11,90 - 13,25

Kapitalejerlånet er indfriet ved udlodning af fordring.

## 12 Udskudt skat

	2023 kr.	2022 kr.
Materielle aktiver	5.989.000	5.444.000
Finansielle aktiver	0	(10.000)
Forpligtelser	(21.000)	(18.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	(2.958.000)	(2.279.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>3.010.000</b>	<b>3.137.000</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Bevægelser i året</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Primo	3.137.000	5.024.000
Indregnet i resultatopgørelsen	(127.000)	(1.887.000)
<b>Ultimo</b>	<b>3.010.000</b>	<b>3.137.000</b>

### 13 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	752.213	794.799	20.231.161	17.748.219
	<b>752.213</b>	<b>794.799</b>	<b>20.231.161</b>	<b>17.748.219</b>

### 14 Dagsværdioplysninger

	<b>Værdipapirer kr.</b>
Dagsværdi ultimo	19.992.298
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.412.073

### 15 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.

### 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 68.650 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeningens forpligtelser er tinglyst byrder for i alt 437 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 244 t.kr.

Virksomheden har kautioneret for en anden dattervirksomheds gæld til pengeinstitut. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 7.217 t.kr.

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

### 17 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Lone Bøgeh 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, herunder lønrefusioner.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale 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.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**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:

	<b>Brugstid</b>
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 ejendommens 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 ejendommens 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 skat**

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

**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 nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**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.