

Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

Telefon 75 53 00 00  
Telefax 75 53 00 38  
[www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

## **Tvedegård Holding ApS**

Tvedsagervej 40

3400 Hillerød

CVR-nr. 20749237

## **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.04.2020

### **Dirigent**

---

Navn: Lone Bøegh Henriksen

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2019	9
Koncernens balance pr. 31.12.2019	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	28

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Tvedegård Holding ApS  
Tvedsagervej 40  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 20749237

Hjemsted: Hillerød

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Lone Bøegh Henriksen, administrerende direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 22.04.2020

### Direktion

Lone Bøegh Henriksen  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Tvedegård Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Tvedegård Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Kolding, den 22.04.2020

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26771

## Ledelsesberetning

	<b>2019</b> <b>t.kr.</b>	<b>2018</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	52.866	51.307	56.072	55.492	52.578
Resultat af ordinær primær drift	9.332	5.103	10.538	6.549	2.102
Driftsresultat	14.418	5.728	18.383	12.921	1.989
Resultat af finansielle poster	2.734	(1.896)	(80)	(99)	1.722
Årets resultat	13.353	2.955	14.273	10.007	2.951
Samlede aktiver	155.612	141.833	136.309	133.893	109.881
Investeringer i materielle anlægsaktiver	6.605	120	872	17.120	69
Egenkapital	89.257	76.904	74.948	61.675	54.508
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	127.193	117.208	117.856	105.988	69.101
Nettorentebærende gæld	27.745	27.596	30.272	52.404	42.666
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	87	87	85	91	89
<b>Nøgletal</b>					
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	11,3	4,9	15,6	12,2	2,9
Finansiell gearing	0,3	0,4	0,4	0,8	0,8
Egenkapitalens forrentning (%)	16,1	3,9	20,9	17,2	5,6
Soliditetsgrad (%)	57,4	54,2	55,0	46,1	49,6

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

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

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

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

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

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



# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for koncernen udgør 13.353 t.kr. Koncernens egenkapital udgør pr. 31.12.2019, 89.257 t.kr.

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

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer et resultat for det kommende år på et lavere niveau end for 2019 idet ejendomsmæglerforretningen påvirkes negativt af COVID-19, ligesom det ikke kan udelukkes, at COVID-19 får negativ effekt på koncernens øvrige forretningsområder. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er det dog forbundet med væsentlig usikkerhed at forudsige den konkrete økonomiske effekt.

## Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

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

## Videnressourcer

Koncernens vigtigste videnressourcer er medarbejdere, jf. nedenfor.

## Medarbejdere

Koncernen beskæftiger 87 medarbejdere, hvoraf 79 er ansat i ejendomsmæglervirksomhederne. De ansatte i ejendomsmæglervirksomhederne besidder en stor viden indenfor formidling af fast ejendom samt projekt salg 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.

## Ledelsesberetning

### Miljømæssige forhold

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

### Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til note 1.

## Koncernens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	3	<b>52.865.508</b>	<b>51.306.534</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.420.445	975.000
Personaleomkostninger	4	(43.533.267)	(46.203.132)
Af- og nedskrivninger	5	(328.401)	(333.341)
Andre driftsomkostninger		(6.534)	(17.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>14.417.751</b>	<b>5.728.061</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	253
Andre finansielle indtægter	6	3.611.136	452.086
Andre finansielle omkostninger	7	(877.256)	(2.348.226)
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.151.631</b>	<b>3.832.174</b>
Skat af årets resultat	8	(3.798.260)	(876.957)
<b>Årets resultat</b>	9	<b>13.353.371</b>	<b>2.955.217</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Investeringsejendomme		87.340.885	75.825.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		852.430	727.757
Indretning af lejede lokaler		0	43.913
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	10	<b>88.193.315</b>	<b>76.596.670</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>88.193.315</b>	<b>76.596.670</b>
Stambesætning		38.826.000	38.385.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>38.826.000</b>	<b>38.385.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.302.257	7.965.291
Andre tilgodehavender		174.337	142.462
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.300.261
Periodeafgrænsningsposter		38.683	283.057
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.515.277</b>	<b>10.691.071</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.083.472	14.645.518
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>18.083.472</b>	<b>14.645.518</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.993.739</b>	<b>1.514.573</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>67.418.488</b>	<b>65.236.162</b>
<b>Aktiver</b>		<b>155.611.803</b>	<b>141.832.832</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		88.131.872	75.778.501
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>89.256.872</b>	<b>76.903.501</b>
Udskudt skat	11	6.702.000	5.468.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.702.000</b>	<b>5.468.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		35.975.254	33.690.372
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>35.975.254</b>	<b>33.690.372</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	1.953.357	1.911.913
Bankgæld		6.294.447	8.163.048
Deposita		696.486	528.486
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.842.766	1.393.883
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.745.578	4.994.064
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		278.102	301.590
Skyldig selskabsskat		1.895.954	628.229
Anden gæld		7.826.007	7.664.233
Periodeafgrænsningsposter		144.980	185.513
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.677.677</b>	<b>25.770.959</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>59.652.931</b>	<b>59.461.331</b>
<b>Passiver</b>		<b>155.611.803</b>	<b>141.832.832</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Transaktioner med nærtstående parter	17		
Dattervirksomheder	18		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	75.778.501	1.000.000	76.903.501
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	12.353.371	1.000.000	13.353.371
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>88.131.872</b>	<b>1.000.000</b>	<b>89.256.872</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Driftsresultat		14.562.761	5.728.314
Af- og nedskrivninger		328.401	333.341
Ændringer i arbejdskapital	13	(2.099.318)	(2.146.557)
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver		(145.009)	0
Dagsværdireguleringer investeringsejendomme		(5.420.445)	(975.000)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>7.226.390</b>	<b>2.940.098</b>
Modtagne finansielle indtægter		3.611.136	452.086
Betalte finansielle omkostninger		(877.256)	(2.348.226)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		1.003.726	(2.941.330)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>10.963.996</b>	<b>(1.897.372)</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(6.604.592)	(119.970)
Salg af materielle anlægsaktiver		99.991	0
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(6.504.601)</b>	<b>(119.970)</b>
Optagelse af lån		4.250.000	0
Afdrag på lån mv.		(1.923.674)	(1.752.793)
Udbetalt udbytte		(1.000.000)	(1.000.000)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>1.326.326</b>	<b>(2.752.793)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>5.785.721</b>	<b>(4.770.135)</b>
Likvider primo		7.997.043	12.767.178
<b>Likvider ultimo</b>		<b>13.782.764</b>	<b>7.997.043</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		1.993.739	1.514.573
Værdipapirer		18.083.472	14.645.518
Kortfristet gæld til banker		(6.294.447)	(8.163.048)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>13.782.764</b>	<b>7.997.043</b>

## Koncernens noter

### 1. Begivenheder efter balancedagen

Det er ledelsens vurdering, at COVID-19 udbruddet vil påvirke selskabets drift negativt, men ikke forretningskritisk, i 2020, idet den delvise nedlukning af samfundet og den heraf afledte økonomiske usikkerhed, vil afspejle sig negativt i aktiviteten på boligmarkedet. Herudover kan det ikke udelukkes, at COVID-19 får negativ effekt på koncernens øvrige forretningsområder. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er det dog meget usikkert hvor omfattende og langvarig den negative effekt på boligmarkedet mv. bliver. Der er efter balancedagen ikke herudover indtruffet begivenheder, der har betydning for regnskabet.

### 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

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

	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
<b>4. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	40.604.754	43.753.346
Pensioner	2.372.523	1.937.995
Andre omkostninger til social sikring	555.990	511.791
	<b>43.533.267</b>	<b>46.203.132</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>87</b>	<b>87</b>

	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
<b>5. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	328.401	333.341
	<b>328.401</b>	<b>333.341</b>



## Koncernens noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	0	5.596
Dagsværdireguleringer	3.085.439	0
Øvrige finansielle indtægter	525.697	446.490
	<b>3.611.136</b>	<b>452.086</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	800.126	767.208
Valutakursreguleringer	47	2.203
Dagsværdireguleringer	0	1.503.279
Øvrige finansielle omkostninger	77.083	75.536
	<b>877.256</b>	<b>2.348.226</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	2.547.653	655.722
Ændring af udskudt skat	1.234.000	216.000
Regulering vedrørende tidligere år	16.607	5.235
	<b>3.798.260</b>	<b>876.957</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>9. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	12.353.371	1.955.217
	<b>13.353.371</b>	<b>2.955.217</b>

## Koncernens noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
<b>10. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	51.091.285	1.766.252	175.657
Tilgange	6.095.440	509.152	0
Afgange	0	(566.250)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>57.186.725</b>	<b>1.709.154</b>	<b>175.657</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.038.495)	(131.744)
Årets afskrivninger	0	(284.488)	(43.913)
Tilbageførsel ved afgange	0	466.259	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(856.724)</b>	<b>(175.657)</b>
Dagsværdireguleringer primo	24.733.715	0	0
Årets dagsværdireguleringer	5.420.445	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>30.154.160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>87.340.885</b>	<b>852.430</b>	<b>0</b>

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

Koncernen ejer 11 investeringsejendomme beliggende i henholdsvis København, Bagsværd, Søborg og Hillerød. 4 af ejendommene udlejes til erhvervsformål, 1 ejendom er en blandet bolig- og erhvervsejendom, mens de resterende 6 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 3,5 – 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 25 t.kr. - 32 t.kr. pr. m2, blandet bolig- erhvervsejendom 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.

hedskapital overskud eller**Koncernens noter**

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.953.357	1.911.913	35.975.254	28.398.666
	<b>1.953.357</b>	<b>1.911.913</b>	<b>35.975.254</b>	<b>28.398.666</b>
			<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
<b>13. Ændring i arbejdskapital</b>				
Ændring i varebeholdninger			(441.000)	(3.382.000)
Ændring i tilgodehavender			(124.467)	(84.439)
Ændring i leverandørgæld mv.			(1.533.851)	1.319.882
			<b>(2.099.318)</b>	<b>(2.146.557)</b>
			<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
<b>14. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt			<b>304.373</b>	<b>237.113</b>

Koncernen har indgået operationelle brugsrettigheder vedrørende driftsmateriel og inventar mv. med en samlet forpligtelse på 3.122 t.kr.

**15. Eventualforpligtelser**

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

**16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 87.341 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 344 t.kr. er stillet andre værdipapirer og kapitalandele, 18.083 t.kr. samt likvide beholdninger, 35 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 216 t.kr.

## Koncernens noter

### 17. Transaktioner med nærtstående parter

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

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
<b>18. Dattervirk- somheder</b>			
Lone Bøegh Henriksen A/S	Lyngby	A/S	100,0
Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS	Hillerød	ApS	100,0
Servicecenter København Nord A/S	Gladsaxe	A/S	100,0

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttotab</b>	3	<b>(389.353)</b>	<b>(3.634.396)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.479.560	(125.000)
Personaleomkostninger	4	(2.595.286)	(2.548.422)
Af- og nedskrivninger	5	(322.234)	(325.119)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.827.313)</b>	<b>(6.632.937)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.308.346	10.055.566
Andre finansielle indtægter	6	3.611.136	446.490
Andre finansielle omkostninger	7	(1.700.701)	(2.888.032)
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.391.468</b>	<b>981.087</b>
Skat af årets resultat	8	(38.097)	1.974.130
<b>Årets resultat</b>	9	<b>13.353.371</b>	<b>2.955.217</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Investeringsejendomme		44.900.000	37.325.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		804.242	673.402
Indretning af lejede lokaler		0	43.913
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	10	<u><b>45.704.242</b></u>	<u><b>38.042.315</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		44.078.858	33.270.512
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	11	<u><b>44.078.858</b></u>	<u><b>33.270.512</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>89.783.100</b></u>	<u><b>71.312.827</b></u>
Stambesætning		38.826.000	38.385.000
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>38.826.000</b></u>	<u><b>38.385.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		215.455	284.290
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		268.106	136.289
Andre tilgodehavender		12.879	9.502
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.300.261
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.868.118	2.584.085
Periodeafgrænsningsposter	12	8.447	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.373.005</b></u>	<u><b>5.314.427</b></u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.083.472	14.645.518
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u><b>18.083.472</b></u>	<u><b>14.645.518</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>34.806</b></u>	<u><b>41.530</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>60.317.283</b></u>	<u><b>58.386.475</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>150.100.383</b></u>	<u><b>129.699.302</b></u>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		34.866.328	24.057.982
Overført overskud eller underskud		53.265.544	51.720.519
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>89.256.872</b>	<b>76.903.501</b>
Udskudt skat	13	2.840.000	2.498.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.840.000</b>	<b>2.498.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.598.946	15.065.939
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>18.598.946</b>	<b>15.065.939</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	708.217	670.804
Bankgæld		344.464	1.812.901
Deposita		462.650	297.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		331.058	2.344.006
Gæld til tilknyttede virksomheder		35.221.082	28.967.512
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		276.874	300.362
Skyldig selskabsskat		1.895.954	628.229
Anden gæld		135.153	133.952
Periodeafgrænsningsposter	15	29.113	76.946
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>39.404.565</b>	<b>35.231.862</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>58.003.511</b>	<b>50.297.801</b>
<b>Passiver</b>		<b>150.100.383</b>	<b>129.699.302</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	18		
Transaktioner med nærtstående parter	19		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	24.057.982	51.720.519
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	10.808.346	1.545.025
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>34.866.328</b>	<b>53.265.544</b>

	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	76.903.501
Udbetalt ordinært udbytte	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	1.000.000	13.353.371
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>89.256.872</b>



## Modervirksomhedens noter

### 1. Begivenheder efter balancedagen

Det er ledelsens vurdering, at COVID-19 udbruddet vil påvirke selskabets drift negativt, men ikke forretningskritisk, i 2020, idet den delvise nedlukning af samfundet og den heraf afledte økonomiske usikkerhed, vil afspejle sig negativt i aktiviteten på boligmarkedet, hvilket kan påvirke dattervirksomheder. Herudover kan det ikke udelukkes, at COVID-19 får negativ effekt på selskabets øvrige forretningsområder. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er det dog meget usikkert hvor omfattende og langvarig den negative effekt på boligmarkedet mv. bliver. Der er efter balancedagen ikke herudover indtruffet begivenheder, der har betydning for regnskabet.

### 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. Bruttotab

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

	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
<b>4. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	2.498.408	2.461.975
Pensioner	42.000	42.000
Andre omkostninger til social sikring	54.878	44.447
	<b>2.595.286</b>	<b>2.548.422</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>8</b>	<b>8</b>

	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
<b>5. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	322.234	325.119
	<b>322.234</b>	<b>325.119</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
<b>6. Andre finansielle indtægter</b>		
Dagsværdireguleringer	3.085.439	0
Øvrige finansielle indtægter	525.697	446.490
	<b>3.611.136</b>	<b>446.490</b>
	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
<b>7. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.332.873	988.126
Renteomkostninger i øvrigt	292.298	320.488
Valutakursreguleringer	47	2.203
Dagsværdireguleringer	0	1.503.279
Øvrige finansielle omkostninger	75.483	73.936
	<b>1.700.701</b>	<b>2.888.032</b>
	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
<b>8. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	342.000	(50.000)
Regulering vedrørende tidligere år	16.607	5.235
Refusion i sambeskatning	(320.510)	(1.929.365)
	<b>38.097</b>	<b>(1.974.130)</b>
	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
<b>9. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.808.346	7.387.177
Overført resultat	1.545.025	(5.431.960)
	<b>13.353.371</b>	<b>2.955.217</b>

## Modervirksomhedens noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
<b>10. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	25.789.930	1.540.611	175.657
Tilgange	6.095.440	509.152	0
Afgange	0	(566.250)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>31.885.370</b>	<b>1.483.513</b>	<b>175.657</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(867.209)	(131.744)
Årets afskrivninger	0	(278.321)	(43.913)
Tilbageførsel ved afgange	0	466.259	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(679.271)</b>	<b>(175.657)</b>
Dagsværdireguleringer primo	11.535.070	0	0
Årets dagsværdireguleringer	1.479.560	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>13.014.630</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>44.900.000</b>	<b>804.242</b>	<b>0</b>

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

Selskabet ejer 9 investeringsejendomme beliggende i henholdsvis København og Bagsværd. 3 af ejendommene udlejes til erhvervsformål, mens de resterende 6 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 3,5 – 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. - 32 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.

## Modervirksomhedens noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>11. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	9.212.530
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.212.530</b>
Opskrivninger primo	24.057.982
Andel af årets resultat	13.308.346
Udbytte	(2.500.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>34.866.328</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>44.078.858</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

### 12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger.

	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
<b>13. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	2.861.000	2.524.000
Finansielle anlægsaktiver	2.000	0
Gældsforpligtelser	(23.000)	(26.000)
	<b>2.840.000</b>	<b>2.498.000</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	2.498.000	
Indregnet i resultatopgørelsen	342.000	
<b>Ultimo</b>	<b>2.840.000</b>	

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>14. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	708.217	670.804	18.598.946	16.025.023
	<b>708.217</b>	<b>670.804</b>	<b>18.598.946</b>	<b>16.025.023</b>

## Modervirksomhedens noter

### 15. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje fra selskabets lejere.

### 16. Eventualforpligtelser

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

### 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 44.900 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 344 t.kr. er stillet andre værdipapirer og kapitalandele, 18.083 t.kr. samt likvide beholdninger, 35 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeningens forpligtelser er tinglyst byrder for i alt 216 t.kr.

#### **Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder**

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheds gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 2.000 t.kr. Bankgælden i dattervirksomheden udgør 915 t.kr. pr. balancedagen.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheds gæld til pengeinstitut. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden i dattervirksomheden udgør 5.035 t.kr. pr. balancedagen.

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

### 18. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

### 19. Transaktioner med nærtstående parter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

### Koncernregnskabet

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

### Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Andre driftsindtægter

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

#### Vareforbrug

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Andre driftsomkostninger

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

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

### Andre finansielle indtægter

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

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

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

### Andre finansielle omkostninger

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

### Skat

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

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

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

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

### Varebeholdninger

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

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

### Udskudt skat

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

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

### Gæld til realkreditinstitutter

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

### Operationelle leasingaftaler

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

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

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