



Tvedegård Holding ApS

Tvedsagervej 40
3400 Hillerød
CVR-nr. 20749237

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.07.2023

Lone Bøegh Henriksen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022	9
Koncernens balance pr. 31.12.2022	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022	13
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022	20
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022	21
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022	23
Modervirksomhedens noter	24
Anvendt regnskabspraksis	29

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tvedegård Holding ApS

Tvedsagervej 40

3400 Hillerød

CVR-nr.: 20749237

Hjemsted: Hillerød

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Lone Bøegh Henriksen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 04.07.2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af anden lovgivning mv.

Selskabet har i strid med selskabsloven haft et tilgodehavende hos kapitalejer i regnskabsåret. Tilgodehavendet er indfriet i 2023 og der henvises til note 11 i koncernens noter og note 11 i moderselskabets noter.

Kolding, den 04.07.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	34.667	71.862	66.623	52.866	51.307
Driftsresultat	(15.784)	27.745	18.698	14.418	5.728
Resultat af finansielle poster	(5.748)	5.640	576	2.734	(1.896)
Årets resultat	(16.816)	26.022	15.018	13.353	2.955
Balancesum	176.239	203.384	176.971	155.612	141.833
Investeringer i materielle aktiver	0	1.288	8.746	6.605	120
Egenkapital	110.367	127.297	103.275	89.257	76.904
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(24.757)	8.868	19.734	10.964	(1.897)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	(1.083)	(8.559)	(6.505)	(120)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	4.056	3.879	(3.943)	(542)	(2.753)
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	(14,15)	22,57	15,60	16,07	3,89
Soliditetsgrad (%)	62,62	62,59	58,36	57,36	54,22

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 -16.816 t.kr. Koncernens egenkapital udgør 110.367 t.kr. pr. 31.12.2022.

Ledelsen anser årets resultat for værende utilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat er under sidste års forventinger hertil, som følge af aktiviteten og prisudviklingen på ejendomsmarkedet i 2022. Herudover er afkast af værdipapirer er realiseret på et lavere niveau end forventet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et resultat for det kommende år på niveau med resultatet for 2019-2020, men som følge af den aktuelle situation med bl.a. stigende renter, så er der usikkerhed omkring aktiviteten og prisudviklingen på boligmarkedet i 2023.

Videnressourcer

Koncernens vigtigste vidensressourcer er medarbejdere.

Koncernen beskæftiger 87 medarbejdere, hvoraf 81 er ansat i ejendomsmæglervirksomhederne. De ansatte i ejendomsmæglervirksomhederne besidder en stor viden indenfor formidling af fast ejendom samt projektsalg af ejendomme på koncernens markedsområde. Koncernen beskæftiger 8 medarbejdere i High Performance Horses, der alle er højt kvalificeret indenfor opdræt, uddannelse af sportsheste, avl, pasning mv. af såvel konkurrence- samt avlsheste. Det er væsentligt for koncernens fremtidige udvikling og indtjening, at der fortsat er tilknyttet højt kvalificerede medarbejdere indenfor forretningsområderne, ligesom det er vigtigt, at der løbende kan rekrutteres fornøden kvalificeret arbejdskraft.

Miljømæssige forhold

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	3	34.667.415	71.862.405
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.472.604)	13.843.747
Personaleomkostninger	4	(47.739.144)	(57.567.015)
Af- og nedskrivninger	5	(227.845)	(255.322)
Andre driftsomkostninger		(11.988)	(138.389)
Driftsresultat		(15.784.166)	27.745.426
Andre finansielle indtægter	6	1.342.703	6.298.199
Andre finansielle omkostninger	7	(7.090.425)	(658.661)
Resultat før skat		(21.531.888)	33.384.964
Skat af årets resultat	8	4.715.973	(7.363.002)
Årets resultat	9	(16.815.915)	26.021.962

Koncernens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		110.599.873	113.072.477
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		536.606	764.451
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle aktiver	10	111.136.479	113.836.928
Anlægsaktiver		111.136.479	113.836.928
Stambesætning		37.245.260	39.737.500
Varebeholdninger		37.245.260	39.737.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.613.276	10.351.069
Andre tilgodehavender		156.218	387.366
Tilgodehavende skat		543.000	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	11	244.474	0
Periodeafgrænsningsposter	12	26.331	96.487
Tilgodehavender		9.583.299	10.834.922
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.605.505	35.743.761
Værdipapirer og kapitalandele		17.605.505	35.743.761
Likvide beholdninger		668.029	3.230.780
Omsætningsaktiver		65.102.093	89.546.963
Aktiver		176.238.572	203.383.891

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	13	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		109.725.713	127.057.926
Forslag til udbytte for regnskabsåret		516.298	114.400
Egenkapital		110.367.011	127.297.326
Udskudt skat	14	5.658.027	10.374.000
Hensatte forpligtelser		5.658.027	10.374.000
Gæld til realkreditinstitutter		35.693.613	37.147.344
Langfristede gældsforpligtelser	15	35.693.613	37.147.344
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	15	1.451.571	1.557.738
Bankgæld		14.487.379	8.453.732
Deposita		792.954	721.348
Modtagne forudbetalinger fra kunder		843.080	2.182.201
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.886.382	5.398.141
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	37.950
Skyldig skat		0	424.793
Anden gæld		3.945.809	9.666.940
Periodeafgrænsningsposter	16	112.746	122.378
Kortfristede gældsforpligtelser		24.519.921	28.565.221
Gældsforpligtelser		60.213.534	65.712.565
Passiver		176.238.572	203.383.891
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Dagsværdioplysninger	18		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	19		
Eventualforpligtelser	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Transaktioner med nærtstående parter	22		
Dattervirksomheder	23		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	127.057.926	114.400	127.297.326
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(114.400)	(114.400)
Årets resultat	0	(17.332.213)	516.298	(16.815.915)
Egenkapital ultimo	125.000	109.725.713	516.298	110.367.011

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Driftsresultat		(15.784.166)	27.745.426
Af- og nedskrivninger		227.845	255.322
Regulering af investeringsejendomme		2.472.604	(13.843.747)
Ændringer i arbejdskapital	17	(4.962.700)	(5.772.329)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(18.046.417)	8.384.672
Modtagne finansielle indtægter		1.347.140	6.298.199
Betalte finansielle omkostninger		(7.090.425)	(658.661)
Refunderet/(betalt) skat		(967.793)	(5.156.030)
Pengestrømme vedrørende drift		(24.757.495)	8.868.180
Køb mv. af materielle aktiver		0	(1.288.205)
Salg af materielle aktiver		0	205.688
Pengestrømme vedrørende investeringer		0	(1.082.517)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(24.757.495)	7.785.663
Optagelse af lån		0	888.000
Afdrag på lån mv.		(1.559.898)	(2.007.116)
Udbetalt udbytte		(114.400)	(2.000.000)
Bevægelser på kassekredit		6.033.647	6.998.055
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		(302.861)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		4.056.488	3.878.939
Ændring i likvider		(20.701.007)	11.664.602
Likvider primo		38.974.541	27.309.939
Likvider ultimo		18.273.534	38.974.541
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		668.029	3.230.780
Værdipapirer		17.605.505	35.743.761

Likvider ultimo	18.273.534	38.974.541
------------------------	-------------------	-------------------

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

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	44.832.139	54.518.082
Pensioner	2.251.697	2.365.792
Andre omkostninger til social sikring	655.308	683.141
	47.739.144	57.567.015
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	87	99

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

5 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	227.845	255.322
	227.845	255.322

6 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Dagsværdireguleringer	0	5.800.661
Øvrige finansielle indtægter	1.342.703	497.538
	1.342.703	6.298.199

7 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	787.795	545.496
Dagsværdireguleringer	6.197.730	0
Øvrige finansielle omkostninger	104.900	113.165
	7.090.425	658.661

8 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	4.292.002
Ændring af udskudt skat	(4.715.973)	3.071.000
	(4.715.973)	7.363.002

9 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	516.298	114.400
Overført resultat	(17.332.213)	25.907.562
	(16.815.915)	26.021.962

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
Kostpris ultimo	66.463.415	1.648.996	175.657
Af- og nedskrivninger primo	0	(884.545)	(175.657)
Årets afskrivninger	0	(227.845)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.112.390)	(175.657)
Dagsværdireguleringer primo	46.609.062	0	0
Årets dagsværdireguleringer	(2.472.604)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	44.136.458	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	110.599.873	536.606	0

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

Koncernen ejer 13 investeringsjendomme beliggende i henholdsvis København, Bagsværd, Søborg og Hillerød. 5 af ejendommene udlejes til erhvervsformål, 1 ejendom er blandet bolig- og erhvervsjendom, mens de resterende 7 ejendomme er udlejet til boligformål. Ejendommene er fuldt udlejede pr. statusdagen. Dagsværdi af investeringsjendomme 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 investeringsjendommene er beliggende. I den afkastbaserede model er der anvendt et afkastkrav i niveauet 3,0 – 5,25%. Det er ledelsens vurdering, at de anvendte m2-priser og afkastkrav er markedskonforme pr. balancedagen.

Erhvervsjendommene er værdiansat til 27 t.kr. - 48 t.kr. pr. m2, blandet bolig- erhvervsjendom er værdiansat til 32 t.kr. pr. m2 og boligejendommene er værdiansat til 31 t.kr. - 67 t.kr. pr. m2.

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

11 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion kr.
Tilgodehavender	244.474
Rentefod (%)	9,55

Kapitalejerlånet er indfriet ved udlodning af fordring.

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger.

13 Virksomhedskapital

	Antal	Nominel værdi kr.
Aktier	125	125.000
	125	125.000

14 Udskudt skat

	2021 kr.
Materielle aktiver	10.610.000
Finansielle aktiver	5.000
Forpligtelser	(89.000)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(152.000)
Udskudt skat i alt	10.374.000

	2022	2021
	kr.	kr.
Bevægelser i året		
Primo	10.374.000	7.303.000
Indregnet i resultatopgørelsen	(4.715.973)	3.071.000
Ultimo	5.658.027	10.374.000

15 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.451.571	1.557.738	35.693.613	33.347.080
	1.451.571	1.557.738	35.693.613	33.347.080

16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører modtaget forudbetalt husleje.

17 Ændring i arbejdskapital

	2022	2021
	kr.	kr.
Ændring i varebeholdninger	2.492.240	(2.185.000)
Ændring i tilgodehavender	2.039.097	2.107.229
Ændring i leverandørgæld mv.	(9.494.037)	(5.694.558)
	(4.962.700)	(5.772.329)

18 Dagsværdioplysninger

	Værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	17.605.505
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(6.197.730)

19 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	591.759	628.559

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

20 Eventualforpligtelser

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

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 110.600 t.kr.

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

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

22 Transaktioner med nærtstående parter

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

23 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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	2	(1.833.516)	149.673
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.900.000	10.023.310
Personaleomkostninger	3	(3.215.746)	(2.861.110)
Af- og nedskrivninger	4	(154.614)	(187.733)
Driftsresultat		(3.303.876)	7.124.140
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(8.956.859)	17.396.613
Andre finansielle indtægter	5	1.476.982	6.305.412
Andre finansielle omkostninger	6	(8.222.882)	(2.368.316)
Resultat før skat		(19.006.635)	28.457.849
Skat af årets resultat	7	2.190.719	(2.435.887)
Årets resultat	8	(16.815.916)	26.021.962

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		66.100.000	64.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		182.659	337.273
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle aktiver	9	66.282.659	64.537.273
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		39.857.471	64.814.330
Finansielle aktiver	10	39.857.471	64.814.330
Anlægsaktiver		106.140.130	129.351.603
Stambesætning		37.245.260	39.737.500
Varebeholdninger		37.245.260	39.737.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		617.148	244.331
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.191.335	387.480
Andre tilgodehavender		7.800	336.986
Tilgodehavende skat		543.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		303.719	4.048.115
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	11	274.355	0
Tilgodehavender		12.937.357	5.016.912
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.605.505	35.743.761
Værdipapirer og kapitalandele		17.605.505	35.743.761
Likvide beholdninger		123.253	102.155
Omsætningsaktiver		67.911.375	80.600.328
Aktiver		174.051.505	209.951.931

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		30.644.941	55.601.800
Overført overskud eller underskud		79.080.771	71.456.126
Forslag til udbytte for regnskabsåret		516.298	114.400
Egenkapital		110.367.010	127.297.326
Udskudt skat	12	3.137.000	5.024.000
Hensatte forpligtelser		3.137.000	5.024.000
Gæld til realkreditinstitutter		20.970.303	21.786.300
Langfristede gældsforpligtelser	13	20.970.303	21.786.300
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	794.799	759.615
Bankgæld		2.120.737	600.796
Deposita		552.162	480.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		356.028	135.311
Gæld til tilknyttede virksomheder		35.577.420	53.166.772
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	37.950
Skyldig skat		0	424.793
Anden gæld		176.046	202.468
Periodeafgrænsningsposter	14	0	36.000
Kortfristede gældsforpligtelser		39.577.192	55.844.305
Gældsforpligtelser		60.547.495	77.630.605
Passiver		174.051.505	209.951.931
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	15		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	18		
Transaktioner med nærtstående parter	19		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

	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	55.601.800	71.456.126	114.400	127.297.326
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(114.400)	(114.400)
Årets resultat	0	(24.956.859)	7.624.645	516.298	(16.815.916)
Egenkapital ultimo	125.000	30.644.941	79.080.771	516.298	110.367.010

Modervirksomhedens noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet driver High Performance Horses, der opdrætter dressurheste. Selskabets heste værdiansættes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Heste er indregnet under stambesætning (varebeholdninger) i balancen. Visse af selskabets heste er rangeret blandt de absolut bedste i verdenseliten, og disse heste er således meget værdifulde. Selskabet køber og sælger løbende heste, og konstaterer herved de aktuelle markedspriser. Ledelsen i selskabet har mangeårig erfaring med opdræt samt handel med dressurheste. Som grundlag for værdiansættelsen af selskabets beholdning af heste pr. statusdagen anvender ledelsen erfaringsgrundlaget fra handel med heste, aktuelle markedspriser på heste til salg, indkomne tilbud på køb af heste, hestenes bedømmelser/konkurrenceresultater, sundhedstilstanden, fremtidigt indtjeningsgrundlag fra salg af sæd til bedækninger mv. Dagsværdierne opgøres individuelt. Dagsværdien af en hest kan dog først konstateres ved en konkret handel tæt på statusdagen. Værdiansættelsen i årsregnskabet baserer sig derfor bl.a. på et skøn, og værdierne pr. statusdagen er som følge heraf forbundet med usikkerhed.

2 Bruttofortjeneste/-tab

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

3 Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	3.103.973	2.759.420
Pensioner	42.000	42.000
Andre omkostninger til social sikring	69.773	59.690
	3.215.746	2.861.110
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	5

4 Af- og nedskrivninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	154.614	187.733
	154.614	187.733

5 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	136.021	7.213
Renteindtægter i øvrigt	16.138	0
Dagsværdireguleringer	0	5.800.661
Øvrige finansielle indtægter	1.324.823	497.538
	1.476.982	6.305.412

6 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.636.394	2.014.670
Renteomkostninger i øvrigt	310.458	275.569
Dagsværdireguleringer	6.197.730	0
Øvrige finansielle omkostninger	78.300	78.077
	8.222.882	2.368.316

7 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	243.887
Ændring af udskudt skat	(1.887.000)	2.192.000
Refusion i sambeskatning	(303.719)	0
	(2.190.719)	2.435.887

8 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	516.298	114.400
Overført resultat	(17.332.214)	25.907.562
	(16.815.916)	26.021.962

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
Kostpris ultimo	41.162.060	1.127.900	175.657
Af- og nedskrivninger primo	0	(790.627)	(175.657)
Årets afskrivninger	0	(154.614)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(945.241)	(175.657)
Dagsværdireguleringer primo	23.037.940	0	0
Årets dagsværdireguleringer	1.900.000	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	24.937.940	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.100.000	182.659	0

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

Selskabet ejer 12 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 3,0 – 5,5%. Det er ledelsens vurdering, at de anvendte m2-priser og afkastkrav er markedskonforme pr. balancedagen.

Erhvervsejendommene er værdiansat til 29 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
Kostpris ultimo	9.212.530
Opskrivninger primo	55.601.800
Andel af årets resultat	(8.956.859)
Udbytte	(16.000.000)
Opskrivninger ultimo	30.644.941
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.857.471

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

11 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion kr.
Tilgodehavender	274.355
Rentefod (%)	9,55

Kapitalejerlånet er indfriet ved udlodning af fordring.

12 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	5.444.000	5.040.000
Finansielle aktiver	(10.000)	5.000
Forpligtelser	(18.000)	(21.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	(2.279.000)	0
Udskudt skat i alt	3.137.000	5.024.000

	2022	2021
Bevægelser i året	kr.	kr.
Primo	5.024.000	2.832.000
Indregnet i resultatopgørelsen	(1.887.000)	2.192.000
Ultimo	3.137.000	5.024.000

13 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	794.799	759.615	20.970.303	21.443.761
	794.799	759.615	20.970.303	21.443.761

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt husleje.

15 Dagsværdioplysninger

	Værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	17.605.505
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(6.197.730)

16 Eventualforpligtelser

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

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 66.100 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeningens forpligtelser er tinglyst byrder for i alt 438 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 686 t.kr.

Virksomheden har kautioneret for en anden dattervirksomheds gæld til pengeinstitut. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 11.681 t.kr.

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

18 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

19 Transaktioner med nærtstående parter

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene uden effekt på resultatet eller egenkapitalen.

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 udøve bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre driftsomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

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

Balancen**Materielle aktiver**

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

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

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

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

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

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

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

Dagsværdien opgøres bl.a. ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre

værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig 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 nominel 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.