
Hommelhoff Group A/S

Mariane Thomsens Gade 1 C, 3. 5., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 27 51 23 56

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 20/3 2024

Nemanja Stankovic
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	15
Balance 31. december	16
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	21
Noter til årsregnskabet	23

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Hommelhoff Group A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. marts 2024

Direktion

Nemanja Stankovic
Adm. direktør

Andreas Haugstrup Hommelhoff
direktør

Bestyrelse

Claus Harald Hommelhoff
formand

Andreas Haugstrup Hommelhoff

Kathrine Hommelhoff

Nicolai Hommelhoff

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hommelhoff Group A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Hommelhoff Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 20. marts 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hommelhoff Group A/S Mariane Thomsens Gade 1 C, 3. 5. 8000 Aarhus C CVR-nr: 27 51 23 56 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Claus Harald Hommelhoff, formand Andreas Haugstrup Hommelhoff Kathrine Hommelhoff Nicolai Hommelhoff
Direktion	Nemanja Stankovic Andreas Haugstrup Hommelhoff
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Koncernoversigt

Selskab	Hjemsted	Ejerandel
Hommelhoff Group A/S	Hjemsted	
Domis ApS	Aarhus	100%
Domis Batteriet Holding ApS	Aarhus	80%
Domis Batteriet Projekt ApS	Aarhus	80%
Batteriet K/S	Aarhus	80%
Komplementarselskabet Batteriet ApS	Aarhus	80%
Domis Holding A/S	Aarhus	60%
Domis Forsvarsakademiet A/S	Aarhus	60%
Domis Frederikshavn Holding A/S	Aarhus	100%
Domis Frederikshavn A/S	Aarhus	100%
Aktieselskabet Havneinvest	Aarhus	51%
Lighthouse Parkering ApS	Aarhus	51%
Fuglebjerg ApS*	Aarhus	45%
Færgebyen ApS	Aarhus	100%
Søtoften 8 Skanderborg ApS	Aarhus	51%
Domis Pakhusene 6 A/S	Aarhus	100%
Domis Katrinebjerg ApS	Aarhus	100%
Risskov Brynet DOI K/S	Aarhus	60%
Karolinegården A/S*	Aarhus	30%
Domis Frederiksplads ApS	Aarhus	60%
Domis Frederiksplads 1.0 ApS	Aarhus	60%
Otium Danmark A/S	Aarhus	100%
SeierFitness ApS*	Aarhus	50%
Original Tender ApS	Aarhus	59%
Aarhus Sea Rangers ApS	Aarhus	56,67%
Live Event Aarhus A/S	Aarhus	100%
Bakken Bears A/S	Aarhus	94%
OT Rejs ApS	Aarhus	100%
Restaurationerne ApS*	Aarhus	50%
Die Bierbar A/S*	Aarhus	37,5%
The Open Kitchen ApS*	Aarhus	40%
Restaurant Slap Af ApS*	Aarhus	40%
Den Gyldne Kro ApS*	Aarhus	40%
MF 2023 ApS*	Aarhus	50%
To Kolde ApS*	Aarhus	50%
Waxies ApS*	Aarhus	40%
Bortforpagtningsselskabet Thorkilds Invest ApS*	Aarhus	40%
Clemens Bar ApS*	Aarhus	40%
Zenza Invest ApS*	Aarhus	40%
Bortforpagtningsselskabet Bernhardt Invest ApS	Aarhus	75%
Bernhardt ApS	Aarhus	51%
Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS*	Aarhus	50%
Kupé ApS	Aarhus	50%

Koncernoversigt

Creari ApS	Aarhus	100%
CBH PC Hop ApS	Aarhus	65%
Seneca Venture ApS*	Aarhus	45%
EstProtein Foodtech OÜ*	Estland	40,05%
Horizon Proteins Limited*	Skotland	32,44%
PP Venture ApS*	Aarhus	45%
Olextra ApS*	Aarhus	45%
Bravolextra S.L.*	Spanien	45%
CBH FPH ApS*	Aarhus	1%
Associerede virksomheder		
Anpartsselskabet Lighthouse United	Aarhus	27,50%
Fællesskabet Haveje ApS	Aarhus	50%
Projektus III ApS	Aarhus	50%
Domis 1.0 K/S * *	Aarhus	100%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Erhverv ApS	Aarhus	45%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	30%
Domis Olof Palmes Allé Parkering ApS	Aarhus	48%
Ø2 Living ApS	Aarhus	35%
Komplementarselskabet Simod ApS	Aarhus	50%
Midtfasen 2 ApS	Aarhus	50%
Midtfasen 3 P/S	Aarhus	50%
Komplementarselskabet Midtfasen 3 ApS	Aarhus	50%
Jacobsminde Holding P/S	Aarhus	50%
Komplementarselskabet Jacobsminde ApS	Aarhus	50%
Ølsted Bakker 1 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 2 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 3 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 4 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 5 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 6 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 7 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 8 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 9 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 10 ApS	Aarhus	25%
Thøgersen & Co. Holding ApS	Hinnerup	24,50%
Kreafunk ApS	Aarhus	49%
Mums with Love ApS	Aarhus	30%
Pilgrim Holding ApS	Skanderborg	49%
New Shape Holding ApS	Skanderborg	20%
Urhandleren ApS	Aarhus	25%
Simod Holding A/S	Aarhus	45%
Kapitalinteresser		
FP Kapital A/S	Aarhus	19,88%

* Bestemmende indflydelse via ejerftale

** Ingen bestemmende indflydelse via ejerftale

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	136.255	124.550	84.465	46.198	96.327
Resultat af primær drift	-37.336	10.434	5.090	16.452	-3.149
Resultat af finansielle poster	-124.500	38.269	1.045.767	76.550	246.782
Resultat af ophørte aktiviteter	0	0	361	-230	0
Årets resultat	-154.178	47.300	1.014.562	95.041	225.301
Balance					
Balancesum	3.252.078	3.380.021	3.354.743	1.753.018	1.942.663
Investeringer i materielle anlægsaktiver	53.704	105.881	796.388	35.688	134.634
Egenkapital	2.231.148	2.389.015	2.356.783	1.348.133	1.345.446
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-115.977	-2.570	303.578	-223.900	25.505
- investeringsaktivitet	-64.816	-94.099	-454.475	306.256	53.482
- finansieringsaktivitet	236.512	-97.537	415.571	-45.157	-284.882
Årets forskydning i likvider	55.719	-194.206	264.674	37.199	-205.895
Antal medarbejdere	114	92	70	64	66
Nøgletal					
Overskudsgrad	-27,4%	8,4%	6,0%	35,6%	-3,3%
Afkastningsgrad	-1,1%	0,3%	0,2%	0,9%	-0,2%
Soliditetsgrad	68,6%	70,7%	70,3%	76,9%	69,3%
Egenkapitalforrentning	-6,7%	2,0%	54,8%	7,1%	18,1%

Ved præsentation af ophørende aktiviteter er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal i 2019.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde kapitalandele samt hermed beslægtet virksomhed.

Hommelhoff Group koncernen har i 2023 gennemført en omstrukturering, der har til formål at segmentere modervirksomhedens investeringer i tre subkoncerner, herunder domis, otium og creari.

Hommelhoff Group A/S er et etableret servicehus for familien Hommelhoff, der har til formål at understøtte koncernens investeringer. Via Hommelhoff Group A/S forvaltes og kanaliseres midler til tre porteføljeinvesteringer med henblik på kapitalisering af formuen.

De tre porteføljeinvesteringer udgør følgende:

- **domis** - investerer, udvikler og driver ejendomsprojekter i hele Danmark
- **otium** - investerer i fællesskabet og udvikling heraf indenfor fritids- og oplevelsessektoren
- **creari** - investerer i langsigtede samarbejder samt kapitalanbringelse med henblik på udvikling og vækst

For yderligere informationer om koncernen henvises til koncernens hjemmeside:

- www.hommelhoffgroup.dk

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på TDKK 154.178, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på TDKK 2.231.148.

De realiserede resultater for koncernens aktiviteter i 2023 vurderes samlet set at være ikke tilfredsstillende og lavere end forventningerne, som blev meldt ud for året, hvor forventningerne vurderes på baggrund af resultat før skat eksklusive værdireguleringer af investeringsejendomme, som måles til dagsværdi og værdiregulering af børsnoterede værdipapirer samt værdiregulering af kapitalinteresser. De realiserede resultater for 2023 er skabt via sædvanlige aktiviteter, hvilket også var tilfældet i 2022.

Resultatet er i høj grad påvirket af samfundsøkonomiske forhold såsom udviklingen i rente- og inflationsniveauet, der har påvirket forbrugsadfærd og investeringslyst. Dette har afspejlet sig i koncernens porteføljeinvesteringer, der generelt set har præsteret dårligere end forventet. Hertil kan fremhæves nedregulering af udbudspriser for handelsejendomme samt hensatte tab på fordringer.

Førnævnte er de primære faktorer for, at koncernen har præsteret under forventning sammenholdt med forventningen fra seneste aflagte årsrapport.

Nedenfor er der yderligere berettet om udvikling i året for de tre porteføljeinvesteringer:

domis

Investeringsejendomme

De samfundsøkonomiske forhold, herunder udvikling i rente- og inflationsniveauet, har påvirket resultatet i negativ retning. Koncernen har på trods af mærkbare rentestigninger været begunstiget af renteswaps, som har sikret et tilfredsstillende afkast.

Værdien af investeringsejendomme optages i balancen til dagsværdi, som opgøres ud fra den afkastbaseret model. Afledt af udviklingen i rente- og inflationsniveauerne, har markedet oplevet stigende afkastkrav i 2023, hvilket har medført væsentlige negative værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme, der tilsvarende er blandt de primære årsager til koncernens negative resultat på forretningsområdet.

Ledelsesberetning

Pr. 31. december 2023 er tomgangsprocenten for koncernens investeringsejendomme på et lavt, tilfredsstillende niveau. Det vurderes, at denne begrænsede tomgang kan tilskrives den fortsatte interesse for koncernens lejemål, idet beliggenhed og kvalitet vægtes højt.

Samlet set er der et negativt resultat på dette forretningsområde for regnskabsåret 2023.

Handelsejendomme

De samfundsøkonomiske forhold har ligeledes påvirket afsætning af handelsejendomme i koncernen samt i associerede virksomheder i negativ retning. Koncernen har prioriteret at få frasolgt de resterende boligejendomme i Lighthouse i et vanskeligt marked, der har været præget af et højt rente- og inflationsniveau. Dette er tilnærmelsesvis lykket.

I årets løb er projekterne på den gamle journalisthøjskole i Aarhus afsluttet og solget gennemført, hvilket har påvirket resultatet i positiv retning.

Samlet set er der et positivt resultat på dette forretningsområde for regnskabsåret 2023

Ejendomme under udførelse

Der er to igangværende projekter under udførelse. Der er tale om et projekt i Hou kaldet Færgebyen og et projekt i Ry kaldet Fremspringet. For begge projekter gør det sig gældende at byggeriet går planmæssigt af hensyn til fremdrift såvel som økonomisk. Førstnævnte projekt forventes at påbegynde aflevering fra medio 2024 og frem til primo 2025 til køberne, mens sidstnævnte projekt forventes færdigopført og klar til udlejning i regnskabsåret 2024. For yderligere information om projekterne henvises til følgende hjemmesider:

- www.faergebyen.dk
- www.fremspringet.dk

Set i lyset af markedssituationen i byggebranchen har koncernen genbesøgt og re-kalkuleret koncernens pipeline af mulige projekter. I tilknytning hertil, har koncernen besluttet at igangsætte et projekt kaldet Bryggens Bastion i København med forventet byggeopstart i 2024.

Desuden har koncernen besluttet at udskyde opstarten af flere andre projekter, indtil markedet stabiliserer sig. Koncernen har ydermere valgt at fravælge visse projekter for at kunne fokusere koncernens ressourcer på nye initiativer, hvilket har resulteret i en negativ værdiregulering af aktiverede omkostninger samt nedskrivning af optionspræmier.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen fortsat har en god pipeline af spændende og gode projekter til gennemførelse de kommende år. Koncernen har en god likviditet, og derfor er der også et ønske om, at der igangsættes flere langsigtede projekter. Pipeline dækker en tidshorisont på op til ca. 10 år før realisering.

Samlet set er der et negativt resultat på dette forretningsområde for regnskabsåret 2023, hvoraf resultatet særligt kan henføres til negative værdireguleringer.

otium

Fritids- og oplevelsesaktiviteter

Aktiviteterne omfatter drift af en basketballklub, et fitnesscenter, en producent af færdigblandede cocktails samt andre mindre fritids- og oplevelsesaktiviteter.

Koncernen har i adskillige år været medejer af basketballklubben, Bakken Bears. Ambitionen er, at klubben skal tilgå de bedste sportslige resultater og samtidig tilføre værdi til lokalsamfundet. Årets resultat vurderes at være som forventet.

Ledelsesberetning

De øvrige aktiviteter inden for forretningsområdet består af en række start-up selskaber, som arbejder med at bryde igennem på markedet, hvilket i langt de fleste tilfælde ikke er sket tilfredsstillende. Der er konstant fokus på at tilrette og effektivisere processerne og strategien for at imødekomme krav fra markedet og få den ønskede succes. Der er stadig stor tiltro til, at selskaberne i fremtiden vil performe på et tilfredsstillende niveau. Samtlige selskaber inden for dette forretningsområde udviser underskud i regnskabsåret 2023, hvilket vurderes ikke at være tilfredsstillende.

Barer og natklubber

Aktiviteterne omfatter drift af barer og natklubber i Aarhus.

Der er i året foretaget en række strategiske ændringer, som har påvirket segmentet negativt. Der er igangsat en række nye initiativer, der gør, at resultatet i fremtiden forventer at udvikle sig mere tilfredsstillende. Årets resultat vurderes samlet at være mindre tilfredsstillende.

Restauranter

Aktiviteterne omfatter drift af restauranter.

Der har i året været en stigende aktivitet og flere gæster på koncernens restauranter. Dog har stigende omkostningsniveauer, primært afledt af indeksreguleringer, resulteret i, at driftsresultatet for regnskabsåret 2023 kun er marginalt bedre end året før og stadig negativt. Årets resultat vurderes samlet at være mindre tilfredsstillende.

creari

Passive kapitalinvesteringer

Investeringerne består af kapitalandele i selskaber, hvis aktiviteter er udvikling og drift af skovbrug i Østeuropa. Skovbruget er i overvejende grad under opbygning og vil være det de kommende år. Det er forventningen, at der går en årrække inden investeringerne vil give afkast.

Formuepleje

Driftsaktiviteten i CBH FPH ApS er afledt af driftsaktiviteten i FP Kapital A/S, herunder det indirekte ejerskab i Formuepleje Holding A/S. Driftsaktiviteten i Formuepleje Holding A/S har i regnskabsåret endnu været påvirket af samfunds- og geopolitiske forhold, der har skabt stor uro på de finansielle markeder og medført kurs- og performanceudsving i Formueplejes kerneprodukter.

Ejerskabet i FP Kapital A/S er langsigtet, hvor der fortsat er stor tillid og tiltro til selskabet. Det gælder både ejerskabet og investeringerne i kapitalforeninger. I løbet af året er der foretaget en række ændringer i selskabet, som styrker koncernens forventninger til fremtiden.

Der er i året foretaget en nedskrivning af kostprisen. For yderligere henvises til note 15.

Investeringer i unoterede selskaber

Seneca Venture ApS

Seneca Venture ApS er etableret som subkoncern under Creari ApS. Seneca Venture ApS besidder kapitalandele i en række selskaber, som forsker i og udvikler produkter til fødevarer- og foderindustrien. Projektselskaberne befinder sig i forskellige stadier af deres livscyklus. Ingen af projekterne er påbegyndt produktion på tidspunkt for regnskabsafslæggelsen.

Selskabet er involveret i en sag omkring 50% af ejerskabet i PP Venture ApS. Det forventes ikke, at sagen vil få negativ påvirkning på selskabets finansielle stilling.

Ledelsesberetning

Øvrige investeringer i unoterede selskaber

De øvrige investeringer i unoterede selskaber kan deles op i følgende tre segmenter:

- Selskaber i bygge- og anlægsbranchen
- Selskaber der sælger produkter til forbrugere, herunder personlig pleje
- Selskaber der sælger og investerer i luksusprodukter

For alle segmenterne gør det sig gældende, at de er påvirket af den negative udvikling i samfundsøkonomien, herunder udvikling i rente- og inflationsniveauet. Derudover har følgende branchespecifikke forhold haft indflydelse på resultaterne:

Bygge- og anlægsbranchen

Segmentet består af kapitalandele i en ejendomsmægler- og entreprenørvirksomhed. Selvom bygge- og anlægsbranchen i høj grad har været påvirket af de samfundsøkonomiske udsving, har selskaberne leveret tilfredsstillende resultater, hvilket særligt kan henføres til allerede indgåede aftaler fra tidligere år.

Forbrugerprodukter, herunder personlig pleje

Segmentet består af et allerede veletablerede selskab, som har leveret et tilfredsstillende resultat, samt en række start-up selskaber, som arbejder med at bryde igennem på markedet, hvilket i langt de fleste tilfælde ikke er sket tilfredsstillende. Der er konstant fokus på at tilrette og effektivisere processerne og strategien for at imødekomme krav fra markedet og få den ønskede succes. Der er stadig stor tiltro til, at selskaberne i fremtiden vil performe på et tilfredsstillende niveau.

Luksusprodukter

Markedet for luksusprodukter er det segment under investeringer i unoterede selskaber, som har været hårdest ramt af ugunstige markedsvilkår. De samfunds- og geopolitiske forhold har sat markante aftryk på segmentet. Resultaterne for året vurderes samlet for ikke tilfredsstillende.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer, at koncernens resultat før skat i 2024 udgør i niveauet DKK 25 - 35 mio. eksklusive værdireguleringer af investeringsejendomme, som måles til dagsværdi og værdiregulering af børsnoterede værdipapirer.

Nedenfor er der yderligere berettet om forventninger for de kommende år for de tre porteføljeinvesteringer:

domis

Investeringsejendomme

Udviklingen i de samfundsøkonomiske forhold vil stadig have en indvirkning på resultatet for investeringsejendomme i 2024. Der er fortsat stor usikkerhed om markedsudviklingen, dog er der indikationer på et mere stabilt marked for det kommende regnskabsår, hvilket medvirker til en forventning om, at forretningsområdet vil udvikle sig positivt med tilsvarende positive resultater.

Handelsejendomme

Koncernen har som mål at frasælge de resterende boliger for de igangværende projekter inden udgangen af regnskabsåret 2024 – på koncern såvel som associeret niveau. Dette ud fra et perspektiv om at styrke koncernens finansielle position og fokusere koncernens ressourcer på andre kerneområder inden for koncernens forretningsaktiviteter.

Ledelsesberetning

Resultatet for 2024 vil i høj grad blive påvirket af udviklingen i samfundsøkonomiske forhold, hvilket påvirker pris- og afsætning af koncernens og associerede virksomheders handelsejendomme.

Ledelsen har i sin målsætning og forventning for det kommende år taget højde for de samfundsøkonomiske usikkerheder

Ejendomme under udførelse

I det kommende år forventer koncernen at afslutte følgende af de igangværende projekter:

- Etape 1 Færgebyen i Hou forventes at følge tidsplanen i Totalentreprisekontrakten og blive afleveret fra medio 2024 og frem til primo 2025.
- Etape 2 Fremspringet i Ry forventes at være færdigopført og klar til udlejning i forår/sommer 2024

Begge projekter forventes at have positiv indvirkning på resultatet for dette forretningsområde.

otium

Fritids- oplevelsesaktiviteter

Gældende for alle aktiviteterne er der implementeret nye strategier for at sikre en mere tilfredsstillende resultatudvikling sammenholdt med sidste år.

Barer og natklubber

Koncernen har iværksat forskellige initiativer i koncernens barer og natklubber med henblik på at øge aktivitetsniveauet og tiltrække flere gæster. Samtidig har koncernen evalueret, at en af koncernens natklubber ikke vil være rentabel på lang sigt, og koncernen har derfor besluttet at lukke driften herfor. Med implementeringen af disse initiativer samt en forventet stabilisering af samfundsøkonomien forventer ledelsen, at forretningsområdet vil kunne vende tilbage til niveauet fra regnskabsåret 2022.

Restauranter

Koncernen har iværksat forskellige tiltag i koncernens restauranter med henblik på at forbedre resultaterne. Den stigende aktivitet og det øgede antal gæster, som koncernen oplevede i 2023, forventes at fortsætte i regnskabsåret 2024.

creari

Passive kapitalinvesteringer

For investeringerne i skovbrug forventes det også, at skovbruget primært er under udvikling i regnskabsåret 2024, og derfor forventes der ikke noget afkast.

Formuepleje

Ledelsen forventer stadig store udsving i de finansielle markeder, hvilket forøger usikkerheden om årets resultat.

Der vil også i 2024 være en væsentlig usikkerhed i værdiansættelsen, som vil blive påvirket af samfunds- og geopolitiske forhold.

Investeringer i unoterede selskaber

Seneca Venture ApS

Det er ledelsens forventning, at etablering af produktionsfaciliteter i PP Venture ApS og Olextra ApS vil stå færdigopført i regnskabsåret 2024 og produktionen påbegyndes. Forventningen er, at det først vil være de efterfølgende år, at driften vil generere positive driftsresultater.

Ledelsen vil henlede opmærksomheden på, at resultatet for 2024 i væsentlig grad vil kunne blive påvirket af resultatet af den igangværende sag, som er nævnt under punktet "udvikling i året".

Ledelsesberetning

Øvrige investeringer i unoterede selskaber

Bygge- og anlægsbranchen

Udviklingen i bygge- og anlægsbranchen vil fortsat have en væsentlig betydning for resultatet i dette segment. Ud fra at det er lykket at skabe et forbedret resultat i et uroligt marked, og der er indikationer på et mere stabilt marked, er det ledelsens forventning, at den positive udvikling fortsætter med et tilfredsstillende resultat.

Forbrugerprodukter, herunder personlig pleje

Det er forventningen, at det løbende arbejde med at optimere forretningerne vil udmønte sig i en positiv udvikling. De forskellige start-up's i dette segment er på forskellige stadier i forhold til deres udvikling. Det er forventningen, de alle vil opleve en positiv udvikling, som samlet set skaber et positivt resultat for segmentet i regnskabsåret 2024.

Luksusprodukter

Det er forventningen, at markedet for salg og investering i luksusprodukter er på vej tilbage til tidligere niveau. Ledelsen forventer en positiv udvikling, men der foreligger endnu behov for en positiv regulering i markedet før dette segment genererer positive resultater.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi baseret på anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Der henvises til note 1, hvor der er udarbejdet analyser af følsomheden ved opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		136.255	124.550	11.232	11.988
Værdiregulering af investeringsaktiver		-21.277	2.575	-4.638	807
Andre driftsindtægter	2	1.480	2.964	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-29.573	-22.107	-2.634	-2.116
Andre eksterne omkostninger		-58.602	-48.785	-4.504	-6.438
Bruttofortjeneste		28.283	59.197	-544	4.241
Personaleomkostninger	3	-58.841	-45.136	-4.093	-4.383
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-6.699	-3.627	0	0
Andre driftsomkostninger		-79	0	0	0
Resultat før finansielle poster		-37.336	10.434	-4.637	-142
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-45.700	40.295
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5	-2.966	60.374	0	69
Indtægter af kapitalinteresser	2	-122.089	0	0	0
Finansielle indtægter	6	73.947	51.790	112.203	84.668
Finansielle omkostninger	7	-73.392	-73.895	-50.414	-67.367
Resultat før skat		-161.836	48.703	11.452	57.523
Skat af årets resultat	8	7.658	-1.403	-9.831	-4.941
Årets resultat	9	-154.178	47.300	1.621	52.582

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Erhvervede lignende rettigheder		1.235	1.764	0	0
Goodwill		13.471	8.342	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse		5.284	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	10	19.990	10.106	0	0
Investeringsejendomme	11	1.322.004	1.304.067	218.300	221.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	10.561	4.647	0	0
Indretning af lejede lokaler	12	12.312	7.683	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.344.877	1.316.397	218.300	221.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	0	0	457.770	425.398
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	259.095	290.752	0	0
Kapitalinteresser	15	374.759	496.848	0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	16	52.441	0	844.473	794.835
Tilgodehavender i associerede virksomheder	16	180.372	371.698	106.884	345.412
Andre værdipapirer og kapitalandele	16, 17	464.619	414.649	457.619	398.654
Deposita	16	6.124	4.041	0	0
Andre tilgodehavender	16	73.201	72.204	63.731	59.347
Finansielle anlægsaktiver		1.410.611	1.650.192	1.930.477	2.023.646
Anlægsaktiver		2.775.478	2.976.695	2.148.777	2.244.646
Varebeholdninger	18	76.717	20.847	0	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.354	2.637	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	39.725	17.139	41.909
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		189.070	199.668	177.551	199.312
Andre tilgodehavender	19	19.148	14.997	1.813	5.445
Periodeafgrænsningsposter	20	10.225	3.085	0	0
Tilgodehavender		221.797	260.112	196.503	246.666
Likvide beholdninger		178.086	122.367	147.615	83.881
Omsætningsaktiver		476.600	403.326	344.118	330.547
Aktiver		3.252.078	3.380.021	2.492.895	2.575.193

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	21	10.000	10.000	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	0	1.944
Reserve for sikringstransaktioner		9.418	14.422	4.325	7.498
Overført resultat		2.282.049	2.280.423	2.287.142	2.285.403
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		2.301.467	2.304.845	2.301.467	2.304.845
Minoritetsinteresser		-70.319	84.170	0	0
Egenkapital		2.231.148	2.389.015	2.301.467	2.304.845
Hensættelse til udskudt skat	22	19.095	45.616	0	25.364
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		8.797	222	0	0
Hensatte forpligtelser		27.892	45.838	0	25.364
Ansvarlig lånekapital		38.130	38.260	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		701.223	708.922	128.747	128.940
Kreditinstitutter		61.996	44.859	27.698	41.195
Modtagne forudbetalinger fra kunder		784	0	0	0
Deposita		7.670	6.972	2.716	2.570
Anden gæld		49.144	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter		24.282	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	23	883.229	799.013	159.161	172.705

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Ansvarlig lånekapital	23	2.467	2.314	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	23	8.288	8.968	372	555
Kreditinstitutter	23	33.734	19.217	15.187	13.427
Modtagne forudbetalinger fra kunder	23	4.057	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.202	9.676	410	327
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	1.660	10.908
Selskabsskat		1.448	10.095	12.036	1.138
Anden gæld	23	38.332	92.463	2.602	45.924
Periodeafgrænsningsposter	23, 24	4.281	3.422	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		109.809	146.155	32.267	72.279
Gældsforpligtelser		993.038	945.168	191.428	244.984
Passiver		3.252.078	3.380.021	2.492.895	2.575.193
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	28				
Nærtstående parter	29				
Begivenheder efter balancedagen	30				
Anvendt regnskabspraksis	31				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	10.000	14.422	2.280.423	2.304.845	84.170	2.389.015
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-3.387	-3.387
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-6.415	0	-6.415	0	-6.415
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	1.411	0	1.411	0	1.411
Tilgang	0	0	0	0	4.826	4.826
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	5	5	-129	-124
Årets resultat	0	0	1.621	1.621	-155.799	-154.178
Egenkapital 31. december	10.000	9.418	2.282.049	2.301.467	-70.319	2.231.148

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdi- metode	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	10.000	1.944	7.498	2.285.403	2.304.845
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-4.068	0	-4.068
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	895	0	895
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.826	0	0	-1.826
Årets resultat	0	-118	0	1.739	1.621
Egenkapital 31. december	10.000	0	4.325	2.287.142	2.301.467

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-154.178	47.300
Regulering	25	144.818	-35.814
Ændring i driftskapital	26	-108.324	-53.807
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-117.684	-42.321
Renteindbetalinger og lignende		64.131	49.645
Renteudbetalinger og lignende		-58.725	-9.672
Pengestrømme fra ordinær drift		-112.278	-2.348
Betalt selskabsskat		-3.699	-222
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-115.977	-2.570
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-12.657	-8.549
Køb af materielle anlægsaktiver		-53.704	-105.657
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-88.526	-272.556
Salg af materielle anlægsaktiver		21	0
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		64.974	115.924
Køb af virksomhed	27	-99	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		25.175	119.086
Modtaget udbytte fra kapitalinteresser		0	57.653
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-64.816	-94.099
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-8.379	-64.260
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-410.386
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-12.716	-31.390
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		0	-83.745
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	492.310
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		31.654	0
Optagelse af gæld til associerede virksomheder		224.615	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		23	33.709
Egenkapitalposter i øvrigt		4.702	0
Betalt udbytte		-3.387	-33.775
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		236.512	-97.537

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Ændring i likvider		55.719	-194.206
Likvider 1. januar		122.367	316.573
Likvider 31. december		178.086	122.367
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		178.086	122.367
Likvider 31. december		178.086	122.367

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af visse af koncernens investeringsejendomme indebærer usikkerhed ved indregning og måling, grundet betydelige skøn der er forbundet med opgørelsen af dagsværdien. Ledelsen har understøttet sine skøn ved at indhente mæglervurdering ved udgangen af regnskabsåret. For en uddybning af de anvendte skøn, der ligger til grund for opgørelsen af dagsværdierne, henvises der til note 11.

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

2. Særlige poster

Indtægtsførte tilskud fra Covid-19 hjælpepakker	0	1.830	0	0
Nedskrivning af kapitalinteresser	-122.089	0	0	0
	-122.089	1.830	0	0

I regnskabsposterne "Andre driftsindtægter" i 2022 og "Indtægter af kapitalinteresser" i 2023 indgår ovenstående særlige poster:

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

3. Personaleomkostninger

Lønninger	56.202	43.823	3.740	4.136
Pensioner	1.221	219	276	208
Andre omkostninger til social sikring	513	412	34	37
Andre personaleomkostninger	905	682	43	2
	58.841	45.136	4.093	4.383

Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:

Direktion	2.802	2.775	2.411	2.775
Bestyrelse	225	225	225	225
	3.027	3.000	2.636	3.000

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	114	92	5	5
--	------------	-----------	----------	----------

Udover det faste vederlag til direktionen, er direktionen ligeledes omfattet af en performancebaseret bonusaftale, der er kontantbaseret.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	2.773	1.097	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.476	2.530	0	0
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	450	0	0	0
	6.699	3.627	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af resultater i associerede virksomheder	-2.966	55.316	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	0	5.058	0	69
	-2.966	60.374	0	69

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6. Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	37.687	9.713	37.687	9.571
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.211	953	46.591	41.338
Andre finansielle indtægter	34.049	41.124	27.925	33.759
	73.947	51.790	112.203	84.668

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
7. Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	5.591	0	0	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	79	599
Andre finansielle omkostninger	67.801	73.895	50.335	66.768
	73.392	73.895	50.414	67.367

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
8. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	85	8.961	11.834	1.628
Årets udskudte skat	-4.121	-3.087	-2.964	10.363
Regulering af udskudt skat tidligere år	-5.033	484	66	-3.720
	-9.069	6.358	8.936	8.271
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	-7.658	1.403	9.831	4.941
Skat af egenkapitalbevægelser	-1.411	4.955	-895	3.330
	-9.069	6.358	8.936	8.271

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
9. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-118	-44.275
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-155.799	-5.282	0	0
Overført resultat	1.621	52.582	1.739	96.857
	-154.178	47.300	1.621	52.582

Noter til årsregnskabet

10. Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede lignende rettigheder	Goodwill	Udviklings- projekter under ud- førelse
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	4.259	9.990	0
Tilgang i årets løb	0	7.373	5.284
Kostpris 31. december	4.259	17.363	5.284
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.495	1.648	0
Årets afskrivninger	529	2.244	0
Ned- og afskrivninger 31. december	3.024	3.892	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.235	13.471	5.284
Afskrives over	3-8 år	3-10 år	

Koncernens udviklingsprojekter omfatter udvikling af processer for genanvendelse af spildprodukter i forbindelse med destillering i koncernselskabet Horizon Proteins Limited. Udviklingsprojekterne forventes at bidrage positivt til koncernens fremtidige indtjening.

Noter til årsregnskabet

11. Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.331.005	228.654
Tilgang i årets løb	39.214	1.938
Kostpris 31. december	<u>1.370.219</u>	<u>230.592</u>
Værdireguleringer 1. januar	-26.938	-7.654
Årets værdireguleringer	-21.277	-4.638
Værdireguleringer 31. december	<u>-48.215</u>	<u>-12.292</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.322.004</u>	<u>218.300</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>21.747</u>	<u>0</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for investeringsejendomme (primært bolig) er opgjort ud fra normalindtjening/ forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for lejemål i tomgang. Ejendommene er beliggende i Aarhus. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	Koncern	Moderselskab
	2023	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene (primært bolig) udgør	218.300	218.300
Værdiregulering, resultatopgørelse	-4.638	-4.638
Budgetterede lejeindtægter	8.763	8.763
Budgetterede driftsomkostninger	1.672	1.672
Afkastkrav	3,2%	3,2%

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for investeringsejendomme (primært erhverv) er opgjort ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for lejemål i tomgang. Ejendommene er primært beliggende i Aarhus, Skanderborg og Frederikshavn. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2023	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene (primært erhverv) udgør	316.900	0
Værdiregulering, resultatopgørelse	-15.617	0
Budgetterede lejeindtægter	21.697	
Budgetterede driftsomkostninger	1.647	
Afkastkrav, interval	4,3%-7,6%	

Dagsværdien for parkeringspladser er opgjort ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Parkeringspladserne er beliggende i Aarhus. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2023	2023
Dagsværdien af parkeringspladserne udgør	24.500	0
Budgetterede lejeindtægter	1.668	
Budgetterede driftsomkostninger	468	
Afkastkrav	4,9%	

Dagsværdien for øvrige investeringsejendomme (ukendt anvendelsesformål) er opgjort baseret på en uafhængig mæglervurdering. Ejendommene er beliggende i Næstved.

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2023	2023
Dagsværdien af øvrige investeringsejendommene udgør	20.000	0
Værdiregulering, resultatopgørelse	-5.015	0

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for investeringsejendomme under udførsel er opgjort på baggrund af pris pr. byggeretsmeter. Ejendommene er beliggende i København. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2023	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene under udførsel udgør	742.304	0
Værdiregulering, resultatopgørelse	3.993	0
Byggeretsmeter	51.950	
Pris pr. byggeretsmeter	14	

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af dagsværdier pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,2 % - 7,6 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens investeringsejendomme kan opgøres til 4,45 %. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Af den samlede bogførte værdi pr. 31. december 2023 på TDKK 1.322.004 udgør investeringsejendomme, som er værdiansat efter mæglervurderinger eller pris pr. byggeretsmeter i alt TDKK 762.304, og er ikke medtaget i nedenstående følsomhedsanalyse.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav

Ændringer i	<u>-0,25%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,25%</u>
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	4,2	4,45	4,7
Dagsværdi	593.000	559.700	530.000
Ændring i dagsværdi	33.300	0	-29.700

For investeringsejendomme værdiansat efter pris pr. byggeretsmeter vil en ændring heri på TDKK +/- 0,1 medføre en regulering i dagsværdien på TDKK +/- 5.195.

Noter til årsregnskabet

12. Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	10.500	17.298
Tilgang i årets løb	7.514	6.976
Afgang i årets løb	-30	0
Kostpris 31. december	<u>17.984</u>	<u>24.274</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.853	9.615
Årets nedskrivninger	180	270
Årets afskrivninger	1.399	2.077
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-9	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>7.423</u>	<u>11.962</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.561</u>	<u>12.312</u>

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
13. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	415.854	367.470
Tilgang i årets løb	87.499	48.523
Afgang i årets løb	0	-139
Kostpris 31. december	<u>503.353</u>	<u>415.854</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.944	46.219
Årets afgang	0	97
Årets resultat	-43.734	36.761
Modtagne udbytter	0	-87.086
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-1.831	5.761
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	5	192
Forskydning i intern avance	-1.967	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-45.583</u>	<u>1.944</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>7.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>457.770</u>	<u>425.398</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Domis ApS	Aarhus	TDKK 40	100%
Otium Danmark A/S	Aarhus	TDKK 500	100%
Creari ApS	Aarhus	TDKK 40	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	119.311	635.870	0	1.818
Tilgang i årets løb	45.507	27.126	0	0
Afgang i årets løb	-18.147	-62.859	0	-1.818
Overførsler	-10.492	-480.826	0	0
Kostpris 31. december	136.179	119.311	0	0
Værdireguleringer 1. januar	166.259	248.958	0	-1.779
Årets afgang	-39.508	-3.068	0	1.779
Årets resultat	-2.633	61.088	0	0
Modtagne udbytter	-25.175	-119.086	0	0
Afskrivning på goodwill	-333	-5.772	0	0
Andre reguleringer	-1	1	0	0
Overførsler	14.626	-15.862	0	0
Værdireguleringer 31. december	113.235	166.259	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	884	4.960	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	8.797	222	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	259.095	290.752	0	0
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af associerede virksomheder til indre værdi	1.000	0	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Anpartsselskabet Lighthouse United	Aarhus	TDKK 50	27,5%
Kreafunk ApS	Aarhus	TDKK 196	49%
Fællesskabet Haveje ApS	Aarhus	TDKK 40	50%
Projektus III ApS	Aarhus	TDKK 50	50%

Noter til årsregnskabet

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Domis 1.0 K/S	Aarhus	TDKK 29.875	50% / 100
Mums with Love ApS	Aarhus	TDKK 40	30%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Erhverv ApS	Aarhus	TDKK 40	45%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	TDKK 80	30%
Domis Olof Palmes Allé Parkering ApS	Aarhus	TDKK 40	48%
Pilgrim Holding ApS	Skanderborg	TDKK 184	49%
New Shape Holding ApS	Skanderborg	TDKK 40	20%
Ø2 Living ApS	Aarhus	TDKK 80	35%
Komplementarselskabet Simod ApS	Aarhus	TDKK 125	50%
Midtfasen 2 ApS	Aarhus	TDKK 40	50%
Midtfasen 3 P/S	Aarhus	TDKK 500	50%
Komplementarselskabet Midtfasen 3 ApS	Aarhus	TDKK 40	50%
Jacobsminde Holding P/S	Aarhus	TDKK 500	50%
Komplementarselskabet Jacobsminde ApS	Aarhus	TDKK 40	50%
UrHandleren ApS	Aarhus	TDKK 50	25%
Simod Holding A/S	Aarhus	TDKK 500	45%
Ølsted Bakker 1 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 2 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 3 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 4 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 5 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 6 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 7 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 8 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 9 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 10 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Thøgersen & Co. Holding ApS	Hinnerup	TDKK 81	24,5%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
15. Kapitalinteresser				
Kostpris 1. januar	496.848	0	0	0
Overførsler	0	496.848	0	0
Kostpris 31. december	496.848	496.848	0	0
Årets opskrivninger, netto	-122.089	0	0	0
Værdireguleringer 31. december	-122.089	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	374.759	496.848	0	0

Kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejer- andel	Egenkapital	Årets resultat
FP Kapital A/S	Aarhus	TDKK 750	19,88%	2.606.818	67.092
				2.606.818	67.092

Den oplyste egenkapital og årets resultat er i overensstemmelse med årsrapporten pr. 31. december 2022, som er den senest godkendte årsrapport. Årsrapporten er aflagt i TDKK, hvorfor oplysningerne i noten afspejles heraf.

Noter til årsregnskabet

16. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita	Andre tilgodehavender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	0	381.683	493.946	4.041	62.591
Tilgang i årets løb	38.611	75.376	79.326	2.411	5.687
Afgang i årets løb	-25.895	-78.287	-24.342	-237	-4.207
Overførsler i årets løb	39.725	-183.068	0	0	3.586
Kostpris 31. december	52.441	195.704	548.930	6.215	67.657
Opskrivninger 1. januar	0	0	1.613	0	9.612
Årets opskrivninger	0	0	9.821	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	0	-162	0	-4.068
Opskrivninger 31. december	0	0	11.272	0	5.544
Nedskrivninger 1. januar	0	10.076	80.915	0	0
Årets nedskrivninger	0	10.216	37.609	91	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	0	-22.941	0	0
Overførsler i årets løb	0	-4.960	0	0	0
Nedskrivninger 31. december	0	15.332	95.583	91	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	52.441	180.372	464.619	6.124	73.201

Noter til årsregnskabet

Moderselskab

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder	Tilgode- havender hos associerede virksom- heder	Andre værdis- papirer og kapitalandele	Andre tilgode- havender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	802.435	350.437	477.951	49.735
Tilgang i årets løb	118.460	25.506	79.326	5.687
Afgang i årets løb	-99.025	-78.287	-20.847	-821
Overførsler i årets løb	22.603	-176.019	0	3.586
Kostpris 31. december	844.473	121.637	536.430	58.187
Opskrivninger 1. januar	0	0	1.613	9.612
Årets opskrivninger	0	0	9.821	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	0	-162	-4.068
Opskrivninger 31. december	0	0	11.272	5.544
Nedskrivninger 1. januar	-7.600	5.116	80.915	0
Årets nedskrivninger	0	9.637	32.109	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	7.600	0	-22.941	0
Overførsler i årets løb	0	0	0	0
Nedskrivninger 31. december	0	14.753	90.083	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	844.473	106.884	457.619	63.731

Noter til årsregnskabet

17. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	TDKK	TDKK
Koncern		
Børsnoterede danske værdipapirer	31.843	291.093
Tyske K/S'ere	-32.099	154.846
Øvrige børsnoterede værdipapirer	746	11.683
Moderselskab		
Børsnoterede danske værdipapirer	31.843	291.093
Tyske K/S'ere	-32.099	154.846
Øvrige børsnoterede værdipapirer	746	11.683

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

18. Varebeholdninger

Råvarer og hjælpematerialer	1.312	150	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	2.899	1.998	0	0
Handelsejendomme	72.506	18.699	0	0
	76.717	20.847	0	0

Årets renteomkostning indregnet som del af kostprisen udgør TDKK 434.

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

19. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Renteswap, andre tilgodehavender	12.073	18.489	5.544	9.612
----------------------------------	--------	--------	-------	-------

Koncern:

Koncernen har indgået tre renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. De tre renteswaps har en restløbetid på henholdsvis 1 år, 6 år og 14 år. De tre renteswaps er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen samlet udgør TDKK 12.073. I aftalerne byttes:

1) en variabel rente på CIBOR 6 med en fast rente på 0,105% p.a. på et lån med en restgæld på TDKK 39.988.

2) en variabel rente på CIBOR 6 med en fast rente på 1,235% p.a. på et lån med en restgæld på TDKK 79.711.

3) en variabel rente på CIBOR 6 med en fast rente på 1,29% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 11.518.

Modervirksomhed:

Selskabet har indgået to renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. De to renteswaps har en restløbetid på henholdsvis 1 år og 6 år. De to renteswaps er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør TDKK 5.544. I aftalerne byttes:

1) en variabel rente på CIBOR 6 med en fast rente på 1,235% p.a. på et lån med en restgæld på TDKK 79.711.

2) en variabel rente på CIBOR 6 med en fast rente på 1,29% p.a. på et lån med en restgæld på TDKK 11.518.

20. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte driftsomkostninger.

21. Selskabskapital

	Antal	Nominel værdi
		TDKK
A-aktier	300	1
B-aktier	9.000.000	9.000
C-aktier	999.700	999
		10.000

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
22. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	45.616	48.703	25.364	15.000
Regulering af skat tidligere år	-22.400	0	-22.400	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-2.710	-8.042	-2.069	7.033
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-1.411	4.955	-895	3.331
Hensættelse til udskudt skat 31. december	19.095	45.616	0	25.364

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
23. Langfristede gældsforpligtelser				

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	23.382	17.164	0	0
Mellem 1 og 5 år	14.748	21.096	0	0
Langfristet del	38.130	38.260	0	0
Inden for 1 år	2.467	2.314	0	0
	40.597	40.574	0	0

Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	657.175	665.185	119.411	121.087
Mellem 1 og 5 år	44.048	43.737	9.336	7.853
Langfristet del	701.223	708.922	128.747	128.940
Inden for 1 år	8.288	8.968	372	555
	709.511	717.890	129.119	129.495

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
23. Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	3.726	2.950	0	0
Mellem 1 og 5 år	58.270	41.909	27.698	41.195
Langfristet del	61.996	44.859	27.698	41.195
Inden for 1 år	15.197	13.597	15.187	13.427
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	18.537	5.620	0	0
	95.730	64.076	42.885	54.622
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	784	0	0	0
Langfristet del	784	0	0	0
Inden for 1 år	4.057	0	0	0
	4.841	0	0	0
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	7.670	6.972	2.716	2.570
Langfristet del	7.670	6.972	2.716	2.570
Inden for 1 år	0	0	0	0
	7.670	6.972	2.716	2.570
Anden gæld				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	49.144	0	0	0
Langfristet del	49.144	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld	38.332	92.463	2.602	45.924
	87.476	92.463	2.602	45.924

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
23. Langfristede gældsforpligtelser				
Periodeafgrænsningsposter				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	24.282	0	0	0
Langfristet del	24.282	0	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	4.281	3.422	0	0
	28.563	3.422	0	0

24. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af indtægter der vedrører efterfølgende perioder.

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
25. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-73.947	-51.790
Finansielle omkostninger	73.392	73.895
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	6.699	3.627
Værdireguleringer af investeringsaktiver	21.277	-2.575
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.966	-60.374
Indtægter af kapitalinteresser	122.089	0
Skat af årets resultat	-7.658	1.403
	144.818	-35.814

Noter til årsregnskabet

26. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
Ændring i varebeholdninger	-55.870	-10.402
Ændring i tilgodehavender	-13.001	-9.488
Ændring i leverandører mv.	-33.038	-56.442
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-6.415	22.525
	-108.324	-53.807

27. Pengestrømsopgørelse - Køb og salg af virksomhed

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	25.337	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	18.619	0
Gældsforpligtelser	-18.791	0
	25.165	0
Badwill ved køb af virksomhed	-25.066	0
	99	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
28. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 747.175, der giver pant i koncernens investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	1.322.004	1.304.067	0	0
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 130.238, der giver pant i modervirksomhedens investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	0	0	218.300	221.000
Koncernens kapitalandele i Domis Batteriet Projekt ApS, Komplementarselskabet Batteriet ApS og Batteriet K/S til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	291.046	292.093	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 119.316, der giver pant i koncernens investerings- og handelsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	622.006	571.015	0	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.600, der giver pant i modervirksomhedens investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	0	0	218.300	221.000
Ejerpantebreve på i alt TDKK 700, der giver pant i koncernens driftsmidler til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	49	76	0	0
Koncernens kapitalandele i Midtfasen 2 ApS til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	-233	1	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:				
Virksomhedspant på i alt TDKK 300, der giver pant i koncernens ikke registrerede motorkøretøjer, andre anlæg, driftsmateriel og inventar, varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser samt drivmidler og andre hjælpesoffer til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	238	294	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
28. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant i en andel af koncernens, herunder modervirksomhedens, andre værdipapirer og kapitalandele og likvide beholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	371.184	301.265	371.184	301.265

Kontraktlige forpligtelser

Et koncernselskab har indgået en totalentreprisekontrakt med en totalentreprenør. Der er i alt en samlet restforpligtelse inkl. moms på TDKK 111.435.

Et koncernselskab har indgået spillerkontrakter for sæsonen 2023/2024 med en samlet restforpligtelse på TDKK 3.122 pr. 31. december 2023.

Et koncernselskab har forpligtet sig til at tilføre likviditet til associeret virksomhed. Restbeløbet pr. 31. december 2023 udgør TEUR 3.250. Restbeløbet er indfriet på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen.

Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leje- og operationelle leasingaftaler med en restløbetid på op til 127 måneder og en samlet restforpligtelse på TDKK 51.148 pr. 31. december 2023.

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

28. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Koncernen indestår for samtlige forpligtelser afledt af datterselskabs leasingforpligtelse hos De Lage Landen Finans Danmark med en samlet restforpligtelse på TDKK 920 pr. 31. december 2023.

Koncernen har stillet følgende selvskyldnerkautions- og garantiforpligtelser over for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- TDKK 32.445 for Midtfasen 2 ApS overfor Jyske Bank. Gælden udgør TDKK 65.388 pr. 31. december 2023.
- TDKK 3.669 for Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv overfor Nykredit Realkredit. Gælden udgør TDKK 3.567 pr. 31. december 2023.
- TDKK 1.500 for Nordicals A/S overfor Nykredit. Gælden udgør pr. 31. december 2023 TDKK 0.
- TDKK 17.640 for Kreatfunk ApS overfor Nykredit. Gælden udgør pr. 31. december 2023 TDKK 12.917.
- TDKK 16.500 for Urhandleren ApS overfor Sydbank. Gælden udgør pr. 31. december 2023 TDKK 11.671.
- Ubegrænset for Fællesskabet Haveje ApS overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 4.650 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for Sylbæk K/S overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 7.047 pr. 31. december 2023.

Modervirksomheden har stillet følgende efterkaution over for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- TDKK 399.314 for Batteriet K/S overfor Jyske Realkredit. Gælden udgør TDKK 399.185 pr. 31. december 2023.
- TDKK 500 for SeierFitness ApS overfor Jyske Bank. Gælden udgør TDKK 485 pr. 31. december 2023.

Modervirksomheden har stillet følgende selvskyldnerkautions- og garantiforpligtelser over for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- TDKK 16.500 for Urhandleren ApS overfor Sydbank. Gælden udgør pr. 31. december 2023 TDKK 11.671.

Modervirksomheder har stillet følgende efterkautioner over for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- TDKK 32.445 for Midtfasen 2 ApS overfor Jyske Bank. Gælden udgør TDKK 65.388 pr. 31. december 2023.
- TDKK 17.640 for Kreatfunk ApS overfor Nykredit. Gælden udgør pr. 31. december 2023 TDKK 12.917.

Modervirksomheden indestår for betaling af indgået huslejekontrakt mellem et koncernselskab og PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS. Den samlede huslejeforpligtelse udgør TDKK 5.418 pr. 31. december 2023.

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

28. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har i tidligere år indtægtsført tilskud fra Covid-19 hjælpepakkerne. Eftersom Erhvervsstyrelsen endnu ikke har gennemført den afsluttende kontrol af grundlaget for alle tilskuddene, kan det ikke udelukkes, at en andel af det indtægtsførte tilskud vil blive afvist. Hvis dette imod ledelsens forventning sker, vil det medføre en omkostning i det efterfølgende regnskabsår.

I forbindelse med koncernens salg lejligheder, indgår deponeringskonti i koncernens likvide beholdninger på i alt TDKK 4.843.

Koncernen er involveret i en sag omkring 50% af ejerskabet i PP Venture ApS. Det forventes ikke, at sagen vil få negativ påvirkning på koncernens finansielle stilling.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

29. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Grundlag

Bestemmende indflydelse

CBH Holding Aarhus ApS, CVR-nr. 36 04 13 74	Moderselskab
Claus Harald Hommelhoff	Ultimativ kapitalejer

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
CBH Holding Aarhus ApS, CVR-nr. 36 04 13 74	Aarhus

30. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

31. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hommelhoff Group A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

Tilpasning af sammenligningstal

Moderselskabets sammenligningstal er tilpasset efter en koncernintern omstrukturering behandlet efter årsregnskabsloven § 121, stk. 2 (sammenlægningsmetoden) og med tilpasning af sammenligningstal efter årsregnskabslovens § 123.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Hommelhoff Group A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Noter til årsregnskabet

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positivt forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte dattervirksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunkt. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres som om de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post., jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Noter til årsregnskabet

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Incitamentsprogrammer

Selskabets incitamentsprogrammer for ledelsen består i resultatbaseret vederlæggelse. Den estimerede vederlæggelse indregnes i årsrapporten som en forpligtelse på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Noter til årsregnskabet

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg og materielle anlægsaktiver samt indtægter fra Covid-19 hjælpepakker.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i kapitalinteressen. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i kapitalinteressen før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for kapitalinteressen.

Nedskrivninger af kapitalinteresser omkostningsføres i resultatopgørelsen, når kostprisen overstiger genindvindingsværdien.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med CBH Holding Aarhus ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid på 5-7 år, der er fastlagt på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill indeholder positive forskelle opstået ved førstegangsmåling af dattervirksomheder til indre værdi samt ved køb af aktivitet.

Udviklingsprojekter

Omkostninger på udviklingsprojekter omfatter omkostninger, der direkte og indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrationsomkostninger samt selve udviklingsomkostningerne.

Udviklingsprojekter, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, i takt med at omkostningerne afholdes.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Et beløb svarende til de indregnede udviklingsomkostninger reserveres i posten 'Reserve for udviklingsomkostninger' under egenkapitalen. Reserven omfatter udelukkende udviklingsomkostninger, som er indregnet i regnskabsår, der begynder den 1. januar 2016 eller senere. Reserven reduceres løbende med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

Ingen udviklingsprojekter er færdiggjorte pr. 31. december 2023, hvorfor der ikke afskrives herpå.

Øvrige immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede lignende rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Rettigheder afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 3-8 år.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af den uafhængige mægler.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 er opgjort på baggrund af prisen pr. byggeretsmeter i henhold til en uafhængig mæglervurdering, samt ud fra en forventet bebyggelsesprocent.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	3-8 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender og deposita, der ikke forventes indfriet inden for 1 år.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

Noter til årsregnskabet

Handelsejendomme

Varebeholdninger omfatter endvidere handelsejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af handelsejendomme indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL §44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet til erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger, renter mv. Efterfølgende forøges kostprisen med de omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til nettorealisationseværdien føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendom, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i et væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte driftsomkostninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Nettoomsætning
Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital