

# **BF Holding ApS**

Rådhusstorvet 1, 8700 Horsens  
CVR-nr. 39 17 73 74

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.06.24

Ingemann Brixhuus  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Koncernens pengestrømsopgørelse	15
Noter	16 - 37

---

---

**Selskabet**

---

BFHolding ApS  
Rådhusstorvet 1  
8700 Horsens

Hjemsted: Horsens  
CVR-nr.: 39 17 73 74  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Ingemann Brixhuus  
Michael Brixhuus  
Morten Sahner Brixhuus

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for BFHolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11. marts 2024

**Direktionen**

Ingemann Brixhuus

Michael Brixhuus

Morten Sahner Brixhuus

**Til kapitalejerne i BFHolding ApS****Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for BFHolding ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

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

**Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 11. marts 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32849

**KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Resultat</i>					
Bruttoresultat	9.168	14.879	9.835	28.554	31.789
Indeks	29	47	31	90	100
Resultat af primær drift	-5.384	1.214	2.704	26.831	26.086
Indeks	-21	5	10	103	100
Finansielle poster i alt	29.718	55.831	43.584	16.875	23.969
Indeks	124	233	182	70	100
Årets resultat	24.458	53.228	45.508	38.042	44.477
Indeks	55	120	102	86	100

*Balance*

Samlede aktiver	410.531	338.868	335.326	383.266	266.254
Indeks	154	127	126	144	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	65.854	11.797	4.017	63.038	47.766
Indeks	138	25	8	132	100
Egenkapital	200.615	195.239	149.460	110.154	79.573
Indeks	252	245	188	138	100

*Pengestrømme*

Nettopengestrømme fra:					
Driften	-10.485	16.120	1.169	-25.259	37.576
Investeringer	-35.582	14.901	77.861	-13.281	-15.769
Finansiering	-9.372	-24.379	-79.185	53.785	-4.599
Årets pengestrømme	-55.439	6.642	-155	15.245	17.208

**Nøgletal**

	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	49%	58%	45%	29%	30%

*Definitioner af nøgletal*

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$				
-----------------	---	--	--	--	--



### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål som holdingselskab er at eje aktier og anparter, samt investering i værdipapirer og anden i øvrigt hermed stående virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5% af normalindtjeningen. Der er tale om boligudlejningsejendomme, der alle er fuldt udlejede. Der henvises i øvrigt til note 1.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat før skat på DKK 24.334.911 mod DKK 57.044.905 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 200.614.930.

Koncernens ejendomsportefølje udvikles i en løbende organisk vækst med nybyggede rækkehuse og etageejendomme. Samtidig er der en ikke ubetydelig aktivitet med udviklingsprojekter i SVANEN Gruppen A/S, hvor der fortsat har været en høj aktivitet i Gruppens udviklingsaktiviteter. Her agerer Gruppen som hybrid mellem en traditionel totalentreprenør og en traditionel ejendomsudvikler.

Ligeledes er der et løbende samarbejde med såvel almene boligselskaber som institutionelle investorer om etablering og udvikling af projekter i forbindelse med koncernens forskellige byggeprojekter. I kraft heraf, er der fortsat en portefølje af projekter, der vil udløse en fortsat stigende indtjening i de kommende år.

Resultatforventningen for 2023 var et resultat som i 2022. Resultatet for 2023 blev dog lavere end forventet, hvilket skyldtes, at ledelsen i starten af 2023 bevidst valgte at tilgå markedet med forsigtighed grundet markedets uforudsigelighed. Der er dog alligevel i årets løb indgået aftaler om nye projekter, der vil generere indtægter på kort og mellemlangt sigt i koncernen. Koncernens ordrebeholdning er fortsat stærk og med aftale om leveringer af boliger ud til 2027. Årets resultat er tilfredsstillende.

**Forventet udvikling**

Selskabet forventer, at resultatet i 2024 som følge af ovenstående blive højere end 2023. Selskabet forventer, at resultatet bliver i niveauet DKK 45-55 mio

**Videnressourcer**

Selskabet anvender i væsentligt omfang eksterne ressourcer, og er således alene fokuseret på den kommercielle handling. Der er en løbende udvikling af videnressourcer i selskabet, fordelt på ledelsen. Videndeling med de eksterne ressourcer betyder, at der ikke er nogen særlig risiko for tab af viden.

**Eksternt miljø**

Som en del af den samlede strategi for selskabets miljøarbejde, følger selskabet koncernens byggeaktiviteter tæt. Der er fokus på at levere bæredygtige byggerier, og koncernen arbejder med både Svane mærkning og DGNB certificeringer i udvalgte byggerier. Selskabet handler i overensstemmelse med gældende miljø og sikkerhedslovgivning.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK	
	<b>9.167.985</b>	<b>14.879.408</b>	<b>-41.501</b>	<b>-36.625</b>	
3	Personaleomkostninger	-14.445.705	-12.523.648	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-5.277.720</b>	<b>2.355.760</b>	<b>-41.501</b>	<b>-36.625</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.157.702	-1.167.168	0	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-6.435.422</b>	<b>1.188.592</b>	<b>-41.501</b>	<b>-36.625</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.051.891	25.757	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-5.383.531</b>	<b>1.214.349</b>	<b>-41.501</b>	<b>-36.625</b>
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31.157.682	38.981.048	12.506.805	26.912.887
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.509.493	1.810.268	0	0
6	Andre finansielle indtægter	3.458.247	19.865.231	366.698	76.125
7	Andre finansielle omkostninger	-6.406.980	-4.825.991	-829.420	-358.263
	<b>Resultat før skat</b>	<b>24.334.911</b>	<b>57.044.905</b>	<b>12.002.582</b>	<b>26.594.124</b>
	Skat af årets resultat	122.703	-3.817.033	111.540	70.678
	<b>Årets resultat</b>	<b>24.457.614</b>	<b>53.227.872</b>	<b>12.114.122</b>	<b>26.664.802</b>

8 Forslag til resultatdisponering

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Note					
	Grunde og bygninger	5.650.000	0	0	0
	Investeringsejendomme	193.714.998	156.225.000	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.634.128	2.002.979	0	0
9	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>210.999.126</b>	<b>158.227.979</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	35.624.855	15.635.999	104.187.261	101.117.947
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	12.758.466	11.515.542	0	0
11	Deposita	466.603	60.000	0	0
11	Andre tilgodehavender	9.227.684	10.990.294	0	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>58.077.608</b>	<b>38.201.835</b>	<b>104.187.261</b>	<b>101.117.947</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>269.076.734</b>	<b>196.429.814</b>	<b>104.187.261</b>	<b>101.117.947</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	5.334.882	110.000	0	0
12	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>5.334.882</b>	<b>110.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
13	Igangværende arbejder for fremmed regning	2.398.000	3.013.919	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.310.725	29.045.598	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	14.395.352	1.775.362	2.610.404
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.276.333	0	0	0
	Udskudt skatteaktiv	13.703.245	0	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	2.767.820	0	777.540	1.131.728
	Andre tilgodehavender	99.876.152	37.227.761	0	0
14	Periodeafgrænsningsposter	3.876.410	1.675.705	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>135.208.685</b>	<b>85.358.335</b>	<b>2.552.902</b>	<b>3.742.132</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	857.524	1.477.792	0	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>857.524</b>	<b>1.477.792</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>53.059</b>	<b>55.491.867</b>	<b>3.003</b>	<b>94.454</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>141.454.150</b>	<b>142.437.994</b>	<b>2.555.905</b>	<b>3.836.586</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>410.530.884</b>	<b>338.867.808</b>	<b>106.743.166</b>	<b>104.954.533</b>

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Note					
15	Selskabskapital	50.000	50.000	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	47.382.881	19.682.590	67.892.121	64.822.807
	Overført resultat	37.673.039	60.278.699	17.163.799	15.138.482
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.650.000	11.650.000	7.650.000	11.650.000
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>92.755.920</b>	<b>91.661.289</b>	<b>92.755.920</b>	<b>91.661.289</b>
16	Minoritetsinteresser	107.859.010	103.578.027	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>200.614.930</b>	<b>195.239.316</b>	<b>92.755.920</b>	<b>91.661.289</b>
17	Hensættelser til udskudt skat	0	3.400.276	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.400.276</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
18	Gæld til realkreditinstitutter	71.741.451	73.077.217	0	0
18	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.856.954	2.202.316	0	0
18	Anden gæld	215.209	215.210	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>75.813.614</b>	<b>75.494.743</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
18	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.431.387	1.846.500	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.186.782	0	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	106.629	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.654.958	24.425.044	10.000	10.000
	Gæld til associerede virksomheder	0	30.000	0	0
	Deposita	2.210.444	1.995.724	0	0
	Selskabsskat	0	1.449.252	0	0
	Anden gæld	30.738.741	31.290.138	13.977.246	13.283.244
19	Periodeafgrænsningsposter	78.880.028	3.590.186	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>134.102.340</b>	<b>64.733.473</b>	<b>13.987.246</b>	<b>13.293.244</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>209.915.954</b>	<b>140.228.216</b>	<b>13.987.246</b>	<b>13.293.244</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>410.530.884</b>	<b>338.867.808</b>	<b>106.743.166</b>	<b>104.954.533</b>
20	Oplysninger om dagsværdi				
21	Eventualforpligtelser				
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
23	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	50.000	19.682.590	60.278.699	11.650.000	91.661.289	103.578.027	195.239.316
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	4.436.076	0	0	4.436.076	0	4.436.076
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	-4.436.076	0	-4.436.076	0	-4.436.076
Betalt udbytte	0	0	0	-11.650.000	-11.650.000	-9.932.000	-21.582.000
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	1.247.500	1.247.500
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	630.509	0	0	630.509	621.991	1.252.500
Forslag til resultatdisponering	0	22.633.706	-18.169.584	7.650.000	12.114.122	12.343.492	24.457.614
Saldo pr. 31.12.23	50.000	47.382.881	37.673.039	7.650.000	92.755.920	107.859.010	200.614.930

## Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	50.000	64.822.807	15.138.482	11.650.000	91.661.289	0	91.661.289
Betalt udbytte	0	0	0	-11.650.000	-11.650.000	0	-11.650.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	630.509	0	0	630.509	0	630.509
Forslag til resultatdisponering	0	2.438.805	2.025.317	7.650.000	12.114.122	0	12.114.122
Saldo pr. 31.12.23	50.000	67.892.121	17.163.799	7.650.000	92.755.920	0	92.755.920

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2023 DKK	2022 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>24.457.614</b>	<b>53.227.872</b>
24 Reguleringer	-34.386.959	-50.894.100
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-5.224.882	300.000
Tilgodehavender	-43.498.304	-17.897.807
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-5.770.086	8.631.325
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	74.816.536	8.747.246
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>10.393.919</b>	<b>2.114.536</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	3.359.021	19.865.231
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-5.221.751	-4.825.991
Betalt selskabsskat	-19.016.000	-1.034.000
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>-10.484.811</b>	<b>16.119.776</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-65.853.643	-11.307.625
Salg af materielle anlægsaktiver	0	6.050.000
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-1.451.991	-560.000
Salg af værdipapirer og kapitalandele	30.101.501	19.260.261
Modtaget udbytte	266.569	6.600.000
Udlån	1.356.007	-5.141.940
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-35.581.557</b>	<b>14.900.696</b>
Betalt udbytte	-21.582.000	-7.449.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.464.694	-1.569.576
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	3.555.235	0
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	0	-271.089
Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	14.395.352	27.677.101
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	-4.276.333	30.000
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	-42.796.401
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-9.372.440</b>	<b>-24.378.965</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-55.438.808</b>	<b>6.641.507</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	55.491.867	48.850.360
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>53.059</b>	<b>55.491.867</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	53.059	55.491.867
<b>I alt</b>	<b>53.059</b>	<b>55.491.867</b>

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet en mindre usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en gennemsnitlig afkastprocent på 5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand

Der henvises til følsomhedsanalyse nævnt i årsrapporten for BRIXHUUS Ejendomme A/S

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	0	21.988	0	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.035.197	26.758.765	0	0
Kursgevinst realkreditlån	Finansielle indtægter	0	16.623.631	0	0
I alt		10.035.197	43.404.384	0	0



	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK

### 3. Personaleomkostninger

Lønninger	13.548.320	11.573.951	0	0
Pensioner	601.776	609.404	0	0
Andre omkostninger til social sikring	161.219	137.356	0	0
Andre personaleomkostninger	134.390	202.937	0	0
I alt	14.445.705	12.523.648	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	12	11	0	0
--	----	----	---	---

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	12.203.760	9.470.417	120.000	120.000
--------------------------------------	------------	-----------	---------	---------

Ledelsesvederlaget for modervirksomheden er skønnet, og dette er udbetalt fra en dattervirksomhed.

### 4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	21.122.485	12.222.283	12.506.805	26.912.887
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	10.035.197	26.758.765	0	0
I alt	31.157.682	38.981.048	12.506.805	26.912.887

### 5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	1.509.493	1.810.268	0	0
I alt	1.509.493	1.810.268	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK

## 6. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	177.228	363.871	73.626
Renteindtægter fra associerede virksomheder	1.960.279	0	0	0
Renteindtægter i øvrigt	174.743	29.897	2.827	2.499
Øvrige finansielle indtægter	1.323.225	19.658.106	0	0
Øvrige finansielle indtægter	3.458.247	19.688.003	2.827	2.499
I alt	3.458.247	19.865.231	366.698	76.125

## 7. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	869	0	0
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	760.687	0	0	0
Renteomkostninger i øvrigt	4.791.010	2.444.723	829.420	358.263
Øvrige finansielle omkostninger	855.283	2.380.399	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	6.406.980	4.825.122	829.420	358.263
I alt	6.406.980	4.825.991	829.420	358.263

## 8. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	22.633.706	7.432.551	2.438.805	19.361.887
Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.650.000	11.650.000	7.650.000	11.650.000
Minoritetsinteresser	12.343.492	26.563.069	0	0
Overført resultat	-18.169.584	7.582.252	2.025.317	-4.347.085
I alt	24.457.614	53.227.872	12.114.122	26.664.802

## 9. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.23	0	129.259.965	5.087.355
Tilgang i året	5.709.769	49.414.792	10.729.082
Kostpris pr. 31.12.23	5.709.769	178.674.757	15.816.437
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	0	-3.084.376
Afskrivninger i året	-59.769	0	-1.097.933
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-59.769	0	-4.182.309
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	0	13.988.350	0
Dagsværdireguleringer i året	0	1.051.891	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	0	15.040.241	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	5.650.000	193.714.998	11.634.128
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23	0	178.674.757	0
Årets renter indregnet i kostprisen	0	1.001.330	0

**10. Kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.23	2.740.949	4.728.000
Afgang i året	-1.200.000	-4.638.000
Kostpris pr. 31.12.23	1.540.949	90.000
Opskrivninger pr. 01.01.23	12.895.050	6.787.541
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	66.371	4.371.431
Årets resultat fra kapitalandele	21.122.485	1.509.494
Opskrivninger pr. 31.12.23	34.083.906	12.668.466
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	35.624.855	12.758.466
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.23	36.295.140	0
Kostpris pr. 31.12.23	36.295.140	0
Opskrivninger pr. 01.01.23	64.822.807	0
Årets resultat fra kapitalandele	12.506.805	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-10.068.000	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	630.509	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	67.892.121	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	104.187.261	0
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
Brixhuus A/S, Horsens		50,34%
Brixhuus Ejendomme A/S, Horsens		100%
Holdingselskabet O.C.Trading ApS, Horsens		100%
Interhomes ApS, Horsens		100%
Brixhuus Collection A/S, Horsens		100,00%
SVANEN Kapitalpartner A/S, Horsens		100,00%
A/S Privat Pension, Horsens		65%
SVANEN ProjektFinans A/S, Horsens		75%

SVANEN Finans A/S, Horsens	100%
SVANEN Finans I A/S, Horsens	100%
SVANEN Finans II ApS, Horsens	100%
SVANEN Arealudvikling ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg III ApS, Horsens	100%
Ejendomsselskabet Hørkær ApS, Horsens	100%
SVF IV ApS, Horsens	100%
SVF V ApS, Horsens	100%
Komplementarselsk. Vasekær 2-4 ApS, Horsens	100%
Vasekær 2-4 P/S, Horsens	100%
SVF VI P/S, Horsens	100%
SVF VII ApS, Horsens	100%
SVF VIII ApS, Horsens	100%
SVF IX ApS, Horsens	100%
SVANEN Development A/S, Horsens	100%
SVANEN Byg I ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg II ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg IV ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg V ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg VII ApS, Horsens	100%
SVD 48 ApS, Horsens	100%
SVD 49 ApS, Horsens	100%
SVD 50 ApS, Horsens	100%
SVD 51 ApS, Horsens	100%
Komplementarselskabet Selsmosen I ApS, Horsens	100%
Komplementarselskabet Selsmosen II ApS, Horsens	100%
Selsmosen IV P/S, Horsens	100%
Selsmosen V ApS, Horsens	100%

**10. Kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
MB5 ApS, Horsens	50%
MB5 Projekter I/S, Horsens	50%
SSD 01 ApS, Horsens	50%
SSD 02 ApS, Horsens	50%

**11. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Andre tilgodehaver	
	Deposita	vender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.23	60.000	10.990.294
Tilgang i året	406.603	0
Afgang i året	0	-1.762.610
Kostpris pr. 31.12.23	466.603	9.227.684
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	466.603	9.227.684

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK	DKK	DKK

**12. Varebeholdninger**

Årets renter indregnet i kostprisen	130.179	0	0	0
-------------------------------------	---------	---	---	---

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

### 13. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	82.397.361	299.038.487	0	0
Acontofaktureringer	-79.999.361	-296.024.568	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	2.398.000	3.013.919	0	0

### 14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	0	55.617	0	0
Periodisering af projektomkostninger	3.876.410	1.620.088	0	0
I alt	3.876.410	1.675.705	0	0

### 15. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	50.000	50.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>16. Minoritetsinteresser</b>				
Minoritetsinteresser primo	103.578.027	84.463.958	0	0
Betalt udbytte	-9.932.000	-7.449.000	0	0
Køb af minoritetsandele	1.247.500	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	621.991	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	12.343.492	26.563.069	0	0
I alt	107.859.010	103.578.027	0	0

**17. Udskudt skat**

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.23	-3.400.276	-3.534.842	0	136.517
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	17.103.521	134.566	0	-136.517
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.23	13.703.245	-3.400.276	0	0

Selskabet har pr. 31.12.23 indregnet et udskudt skatteaktiv på t.DKK 13.703, som primært kan henføres til periodeafgrænsningsposter under passiver, der vedrører periodiserede indtægter, som er beskattet.

**18. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.431.387	65.787.000	73.172.838	74.637.532
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	3.856.954	2.488.501
Anden gæld	0	0	215.209	215.210
I alt	1.431.387	65.787.000	77.245.001	77.341.243



	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK	DKK	DKK

### 19. Periodeafgrænsningsposter

Periodisering af avance ved salg af kapitalandele	78.880.028	3.590.186	0	0
---	------------	-----------	---	---

### 20. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.23	193.714.998	857.524
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.051.891	-620.268

Der henvises til note 1, hvor de centrale forudsætninger, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme er oplyst.

### 21. Eventualforpligtelser

Koncern:

#### *Leasingforpligtelser*

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 3-14 måneder og en samlet forpligtelse ydelse på t.DKK 718.

**21. Eventualforpligtelser** - fortsat -*Kautionsforpligtelser*

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor tredje mand, der omfatter opfyldelse af entreprisekontrakter vedrørende projekter under opførsel.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautitioner er ulimiteret. Omfattede selskaber er SVD 49 ApS og SVD 50 ApS. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 188.320

Koncernen har afgivet tilbagetrædelseserklæring på den til enhver tid gældende mellemregning med SVD 49 ApS til fordel overfor Vestjysk Bank.

Modervirksomhed:

*Kautionsforpligtelser**Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har ingen øvrige eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

**22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 73.173 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 197.690.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKKK 15.000 i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

Koncernen har stillet sikkerhed i anparter i SVD 49 ApS og SVD 50 ApS til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

**23. Nærtstående parter**

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Vederlag til ledelsen fremgår af note 3. Personaleomkostninger.

	Koncern	
	2023 DKK	2022 DKK
<b>24. Reguleringer til pengestrømsopgørelse</b>		
Andre driftsindtægter	0	-21.988
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.157.702	1.167.168
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.051.891	-25.757
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-35.809.307	-38.981.048
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.509.493	-1.810.268
Finansielle indtægter	-3.458.247	-19.865.231
Finansielle omkostninger	6.406.980	4.825.991
Skat af årets resultat	-122.703	3.817.033
I alt	-34.386.959	-50.894.100

## 25. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### KONCERNREGSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Kapitalandele i SVD 49 ApS, SVD 50 ApS, Ejendomsselskabet Hørkær 5 ApS, Vasekær 2-4 P/S, er ikke medtaget i konsolideringen, da der er indgået betinget salgsaftale pr. 31.12.23 vedrørende de nævnte kapitalandele. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor der leveres aktiver med høj grad af individuel tilpasning, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Goodwill	2	0
Bygninger	50	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5	0

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Goodwill*

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.



**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

*Kapitalandele i associerede virksomheder*

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

*Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelen. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelenes måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

**Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgettede ressourceforbrug. For enkelte igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

Hvis salgsværdien for et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængigt af, hvorvidt nettoværdien af salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger er positiv eller negativ.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de samlede indtægter på det enkelte igangværende arbejde, indregnes det samlede forventede tab som en hensat forpligtelse.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.